



MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA OROTAVA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



El Secretario General
23-Mayo-2014

INDICE

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS	3
1.1.- ANTECEDENTES	4
1.2.- PROMOTOR	6
1.3.- AMBITO DE ACTUACION.....	6
1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	6
1.5.- BASE LEGAL.	7
2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN	9
2.1.- EXCLUSIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO DE LA OROTAVA DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	10
3.- MEMORIA DE ORDENACION	12
3.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	13
3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	16
3.3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS	17
3.4.- MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.....	17
3.5.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO.....	17
3.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO.....	18
3.7.- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003.....	18
3.8.- RECTIFICACIONES PRACTICADAS RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.	19
3.9.- EFECTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LAS DETERMINACIONES VIGENTES.	20
3.10.- TEXTO MODIFICADO DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO.....	22
 ANEXO 1.-PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL DE FECHA 14 DE MAYO DE 2012.	
 ANEXO 2.-PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2013.	
 ANEXO 3.-PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2014.	
 ANEXO 4.-TEXTO MODIFICADO DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	





El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

CONSIDERACIONES PREVIAS

CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de La Orotava (en adelante PGO) fue definitivamente aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC) en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2004. El citado documento entró en vigor el día 16 de julio de 2004, una vez que fue publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia.

En dicho documento se incluyó la Normativa de Ordenación Estructural (en adelante NOE) y la Normativa de Ordenación Pormenorizada (en adelante NOP).

La Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de La Orotava en el Sector "Centro Valle" fue definitivamente aprobada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2012. Este acuerdo fue publicado el día 4 de julio de 2013 en el Boletín Oficial de Canarias nº 127. Posteriormente, el día 26 de julio de 2013 se publicó su Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia nº 98.

El Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General de este Ayuntamiento redactó el día 14 de mayo de 2012 una Propuesta en la que encomendó a esta Oficina Técnica la redacción de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, debiendo incorporar a la misma los artículos y los contenidos señalados en la relación contenida en la mencionada Propuesta (ver Anexo 1).

La Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Orotava fue aprobada inicialmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 3 de julio de 2012.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el día 30 de abril de 2013, acordó excluir a la citada Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.



Durante el periodo de información pública al que fue sometido el mencionado expediente se recibieron informes de la COTMAC, del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife y del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

En dichos informes se propusieron una serie de rectificaciones al articulado que fue inicialmente aprobado. Teniendo en consideración dichas propuestas, el Pleno del Ayuntamiento de La Orotava, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2013, acordó la aprobación provisional de esta Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO.

El Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2014 acordó informar el texto provisionalmente aprobado con carácter Favorable Condicionado a que se tengan en cuenta lo especificado para los artículos 159, 165, 173, 188, 189 y 197, recomendando que se tenga en cuenta el resto de determinaciones referidas a los otros artículos modificados.

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 18 de febrero de 2014, propuso a dicha Comisión suspender el plazo máximo para la adopción de la resolución definitiva de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Orotava, al objeto de subsanar las siguientes deficiencias:

- *La Memoria del documento se encuentra enumerada pero no contiene el índice por lo que debe incluirse.*
- *Deben corregirse los errores materiales detectados tanto en el informe técnico como en el jurídico.*
- *Se tendrán que solventar las deficiencias observadas en el informe de 20 de enero de 2014 del Cabildo Insular de Tenerife.*
- *Se deberán tener en cuenta las correcciones establecidas para los artículos en el apartado 7.2.2. de este informe propuesta.*
- *Se deberán estudiar, justificar y corregir los artículos contenidos en el apartado 7.2.3. de este informe propuesta”.*

Atendiendo a este Dictamen, el Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General de este Ayuntamiento redactó el día 20 de febrero de 2014 la siguiente Propuesta (ver Anexo 3):

“a) Que se rectifique por parte de la Oficina Técnica Municipal el texto de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, al objeto de:

- *Excluir de dicho expediente los artículos que fueron informados desfavorablemente o de forma condicionada por la Ponencia Técnica de la COTMAC y por el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife.*





- Corregir los errores materiales señalados por la Ponencia Técnica de la COTMAC.

- Mantener inalterados los artículos que han sido favorablemente informados por la Ponencia Técnica de la COTMAC.

b) Que se incluyan en una fase posterior del expediente los artículos que ahora se excluyen del mismo, una vez que haya sido debidamente justificada su adecuación y oportunidad”.

1.2.- PROMOTOR

El promotor de esta Modificación del PGO de La Orotava es el Excmo. Ayto. de La Orotava, con domicilio en Plaza del Ayuntamiento, s/n, Puerto de la Cruz, y representado por su Alcalde-Presidente D. Francisco Linares García.

1.3.- AMBITO DE ACTUACION.

La Modificación del PGO que se pretende llevar a cabo afecta a la totalidad del término municipal de La Orotava, regulado por la NOP.

Dicha Modificación consiste en la corrección de 21 de los 229 artículos que componen la NOP y en la eliminación del Capítulo 8 del Título Tercero de dicha normativa, compuesto por 8 artículos.

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1.- Atendiendo a lo señalado en la aludida propuesta del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General de este Ayuntamiento, el objeto de esta Modificación es:

a) Reajustar los parámetros urbanísticos de las tipologías que implican un mayor desarrollo de la actividad económica local (industrial, edificación abierta, estaciones de servicio).

b) Introducir las nuevas tipologías creadas por la Revisión del Plan General de Ordenación en el Sector Centro Valle.

c) Eliminar determinaciones que resultan aplicables en zonas no contempladas en los planos de ordenación pormenorizada, tales como las relativas a la vivienda rural en asentamientos agrícolas.





1.5.- BASE LEGAL.

La base legal para la redacción de la presente Modificación del Plan General de Ordenación se encuentra en el contenido de los artículos 45 y 46 del DL 1/2000, en la DT. 2ª.6. del DL 1/2000 y en los apartados 1 y 4 de la DT 3ª. de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante Ley 19/2003).

El apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000 establece lo siguiente:

“En tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.”

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

“Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones”.

Esta Modificación del PGO de La Orotava cumple todos los requisitos legales anteriormente mencionados y en su Memoria de Ordenación se acreditan suficientemente los siguientes aspectos:

- Mantenimiento del modelo territorial adoptado por el vigente PGO.
- Interés público de la reordenación introducida.
- Conveniencia y oportunidad de su tramitación.
- Adaptación a las determinaciones de la Ley 19/2003.

El art. 9 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo modificó el apartado 1 de la D.T. 3ª de la Ley 19/2003, que quedó redactado en los siguientes términos:

“1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado Texto Refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación,





correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada consejería.

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto Refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado al Gobierno de Canarias”.

Las determinaciones introducidas en esta Modificación del PGO de La Orotava afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada del PGO, por lo que no suponen un cambio sustancial del modelo territorial vigente.

Este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayto. de La Orotava y posteriormente sometido al trámite de información pública para presentación de alegaciones.

Transcurrido dicho periodo, fue aprobado provisionalmente por el mencionado Pleno Municipal y en la actualidad se encuentra pendiente de su aprobación definitiva por la COTMAC.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayto. Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

MEMORIA DE INFORMACION

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.- EXCLUSIÓN DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO DE LA OROTAVA DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Además, por medio de esta ley se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

El principal objetivo de esta normativa es el de integrar los aspectos ambientales en la preparación y aprobación de planes y programas, mediante la realización de una evaluación ambiental de aquellos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El artículo 24 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias señala que serán objeto de evaluación ambiental la formulación revisión o modificación sustancial de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias y añade que el órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a los planes cuando no teniendo efectos significativos en el medio ambiente se dé alguno de los siguientes supuestos:

Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.

Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.

Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.



Esta Modificación del PGO de La Orotava reviste un carácter menor, por cuanto afecta exclusivamente a su Normativa de Ordenación Pormenorizada y no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ya que en la misma se dan los siguientes hechos:

No produce problemas ambientales.

No afecta a características naturales especiales.

No afecta a estándares de calidad ambiental.

No afecta a áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Con base en lo anteriormente la COTMAC, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2013, acordó excluir a la citada Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

MEMORIA DE ORDENACION



MEMORIA DE ORDENACION

3.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

3.1.1.- Opción 0.

Desde hace ya varios años el Ayuntamiento de La Orotava ha planteado la conveniencia de modificar puntualmente la Normativa de Ordenación Pormenorizada de su PGO, para adaptarla a las determinaciones de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Insulares, a las nuevas necesidades surgidas durante su vigencia. En un primer momento se decidió no realizar dicha Modificación y esperar a la Revisión del PGO, cuya formulación parecía cercana. La realidad es que del proceso de Revisión del PGO tan solo se ha realizado la fase de información ambiental y que, por lo tanto, en la actualidad resta todavía un largo trayecto para la culminación de dicho documento. La actual redacción de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO impide la implantación de actividades que dinamizarían en gran medida la economía local. El grupo de gobierno municipal ha estimado por ello que la adaptación de dicha Normativa no puede esperar a la redacción y aprobación de la Revisión del PGO, razón por la cual ha sido desechada esta Opción 0.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



3.1.2.- Opción 1.

Una vez descartada la Opción 1, se estudió la posibilidad de modificar la Normativa de Ordenación Pormenorizada, extrayendo de la misma las determinaciones que no afectasen a usos y aprovechamientos y de crear simultáneamente las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, en las que se incluyesen dichas determinaciones. Teniendo en cuenta que todo el articulado de esta Normativa de Ordenación Pormenorizada se encuentra vinculado en mayor o menor medida a la definición de los usos y el aprovechamiento otorgado por el PGO, se optó por mantener la estructura de dicha Normativa, modificando puntualmente los artículos cuya redacción se considerase inapropiada y retrasar la redacción de las referidas Ordenanzas a la futura Revisión del PGO.

3.1.3.- Opción 2.

Atendiendo a la Propuesta formulada por el Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General de este Ayuntamiento el 14 de mayo de 2012 (ver Anexo 1) se procedió a redactar el documento de aprobación inicial de Normativa de Ordenación Pormenorizada vigente, afectando tan solo al 35% de su articulado y manteniendo inalterado el 65% restante, teniendo en cuenta que dicha Modificación presentaría carácter transitorio hasta que, en el proceso de Revisión del PGO, fuese creada una estructura normativa formada por Normativa y Ordenanzas.





3.1.4.- Opción 3.

Atendiendo al contenido de los informes recibidos en el periodo de información pública de la COTMAC, del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife y del Consejo Insular de Aguas de Tenerife el Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General de este Ayuntamiento formuló el día 5 de agosto de 2013 una nueva Propuesta (ver Anexo 2), en base a la cual se rectificó el documento de aprobación provisional de la presente Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Orotava, limitando el alcance de la misma estrictamente a aquellos aspectos cuyo reajuste resultaba imprescindible para favorecer la implantación de actividades en suelo urbano que contribuyan a dinamizar la economía local, remitiendo el resto de reajustes abordados en el documento de aprobación inicial al Plan General de Ordenación Supletorio, cuya formulación había sido ya iniciada por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



3.1.5.- Opción 4.

Atendiendo al Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de fecha 18 de febrero de 2014 y al informe del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife, el Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General de este Ayuntamiento formuló el día 20 de febrero de 2014 una nueva Propuesta en base a la cual se han excluido de este expediente los artículos que fueron informados desfavorablemente o de forma condicionada por la Ponencia Técnica de la COTMAC y por el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife y se han mantenido en el mismo el resto de artículos incluidos en dicho expediente con el mismo texto que fue provisionalmente aprobado. Además se han corregido los errores materiales señalados por la citada Ponencia Técnica.

Se ha elegido esta opción para permitir la inmediata aprobación y entrada en vigor de una parte de la Modificación que fue provisionalmente aprobada por el Pleno Municipal, sin perjuicio de que se proceda a la mayor brevedad posible a la redacción de una segunda fase del documento una vez que haya sido debidamente justificada su adecuación y oportunidad.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La presente Modificación del PGO de La Orotava se justifica en la necesidad de:

a) Reajustar los parámetros urbanísticos de las tipologías que implican un mayor desarrollo de la actividad económica local (industrial, edificación abierta, estaciones de servicio).

b) Introducir las nuevas tipologías creadas por la Revisión del Plan General de Ordenación en el Sector Centro Valle.

c) Eliminar determinaciones que resultan aplicables en zonas no contempladas en los planos de ordenación pormenorizada, tales como las relativas a la vivienda rural en asentamientos agrícolas.



3.3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y DE LOS MODIFICADOS

Estas modificaciones no generan ningún tipo de aumento de la edificabilidad prevista por el vigente PGO en el suelo urbano para usos residenciales, terciarios, industriales, turísticos y recreativos.

3.4.- MANTENIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO POR EL VIGENTE PGO.

Los cambios introducidos a través de la presente Modificación no resultan sustanciales respecto del modelo territorial fijado en el PGO.

Es criterio ampliamente aceptado que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico vigente.

En el presente caso no se altera la clasificación de suelo ni la ordenación viaria.

Por tanto, las variaciones introducidas en esta Modificación, debido a su escasa entidad, no modifican el modelo territorial adoptado por el PGO.

3.5.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO.

El interés público de esta Modificación radica en la consecución del siguiente objetivo:

Reajustar los parámetros urbanísticos de las tipologías que implican un mayor desarrollo de la actividad económica local (industrial, edificación singular, dotaciones y equipamientos, estaciones de servicio).





3.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PGO.

Tal como ha quedado acreditado anteriormente resulta conveniente y oportuno para el Ayuntamiento de La Orotava reajustar los parámetros urbanísticos de las tipologías que implican un mayor desarrollo de la actividad económica local.

Además, resulta conveniente y oportuno incorporar a esta Normativa de Ordenación Pormenorizada los parámetros urbanísticos de las nuevas tipologías de Edificación Abierta que creó la Revisión Parcial del PGO en el Sector Centro Valle (aprobada definitivamente por la COTMAC en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2012) al objeto de unificar en un mismo texto normativo las determinaciones establecidas por este PGO en distintas zonas del municipio.

3.7.- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY 19/2003

El apartado 4 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003 señala lo siguiente:

“Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones”

Las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) que influyen en la ordenación del suelo urbano se agrupan en los siguientes bloques temáticos definidos en la DOG 4:

- a) Recursos naturales.
- b) Energía y residuos.
- c) Ordenación Territorial.
- d) Infraestructuras y transportes.
- e) Patrimonio cultural y paisaje.

a) Recursos naturales. - DOG 104.2 (ND): *“El planeamiento general y el que lo desarrolle reservarán el suelo necesario para la implantación de las instalaciones y conducciones propias de las telecomunicaciones, teniendo en cuenta los usos asignados al suelo y sus niveles de protección, en su caso.”*





Esta Modificación señala las zonas en las que se permite la implantación de infraestructuras de telecomunicación y remite su ordenación detallada a la correspondiente Ordenanza Municipal.

3.8.- RECTIFICACIONES PRACTICADAS RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.

Para atender a la Propuesta formulada el día 20 de febrero de 2014 por el Concejal de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General del Excmo. Ayuntamiento de La Orotava se han llevado a cabo las siguientes rectificaciones en el Anexo 4 de este expediente:

- Se han introducido en los artículos 47, 71, 97, 117, 134, 146, 159, 160, 162, 165, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 176, 180, 182, 183, 184, 187, 188, 189, 190, 193, 197, 202, 204, 206, 207, 209 y 210, la redacción establecida por la vigente Normativa de Ordenación Pormenorizada, posponiendo su modificación a una fase posterior, una vez que haya sido debidamente justificada su adecuación y oportunidad.
- Se han mantenido en los artículos 45, 75, 94, 95, 96, 98, 100, 116, 119, 122, 123, 138, 139, 147, 179, 214, 222, 225, 226, 227 y 228 la redacción que fue aprobada provisionalmente por el Pleno Municipal
- Se ha rectificado la redacción de los artículos 76, 94 y 211 para corregir los errores materiales señalados en el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC de fecha 18 de febrero de 2014.





3.9.- EFECTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LAS DETERMINACIONES VIGENTES.

Para atender a lo señalado en el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009, se analizan a continuación las modificaciones de las determinaciones urbanísticas que esta Modificación del PGO introduce en su ámbito de actuación.

El artículo 35 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo señala lo siguiente:

“Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o el acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquella de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia”





a) ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EJERCICIO DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

No se producen alteraciones en las condiciones de ejecución de la urbanización, ya que no se modifica ninguno de los artículos de la Normativa de Ordenación Pormenorizada que contiene determinaciones sobre esta materia.

Por tanto, al no producirse alteraciones de las condiciones de ejecución de la urbanización no se introducen determinaciones susceptibles de generar derechos indemnizatorios, razón por la cual tampoco se procede a su cuantificación económica.

b) VINCULACIONES Y LIMITACIONES SINGULARES QUE EXCEDAN DE LOS DEBERES LEGALMENTE ESTABLECIDOS RESPECTO DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

El presente documento propone abrir en todas las zonas urbanas el abanico de usos posibles, a los efectos de favorecer la implantación de actividades económicas.

En ningún caso, se limitan facultades consolidadas por el vigente Plan General de Ordenación, ni se reducen expectativas de desarrollo.

Por tanto, esta Modificación no introduce vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones.

c) ADMINISTRACIONES RESPONSABLES DEL PAGO DE POSIBLES INDEMNIZACIONES.

Teniendo en consideración lo anteriormente expuesto, no resulta previsible el pago de indemnizaciones como consecuencia de la aprobación de esta Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Orotava.

No obstante lo anterior, si por cualquier circunstancia se generara algún tipo de indemnización como consecuencia de dicha aprobación, correspondería al Ayuntamiento de La Orotava el abono de la misma.





3.10.- TEXTO MODIFICADO DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PGO

En el Anexo 4 de esta Modificación del PGO se incluye el Texto Modificado de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, que ha sido redactado por esta Oficina Técnica Municipal de acuerdo con la Propuesta formulada el día 20 de febrero de 2014 por el Concejal de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General que figura en el Anexo 3.

En dicho Texto se modifican 24 de los 229 artículos de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, manteniendo inalterado el resto del articulado y se suprimen los 8 artículos que componen el Capítulo 8 del Título Tercero.

La Orotava, abril de 2014.

El Arquitecto:

Fdo: FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

ANEXO 1

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL DE FECHA 14 DE MAYO DE 2012.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL.

El municipio de La Orotava cuenta con planeamiento general adaptado plenamente al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (PGO), que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2003.

Tras la aprobación de este Plan General de Ordenación han entrado en vigor varios Planes Territoriales Especiales Insulares y determinadas modificaciones legislativas cuyas determinaciones son de obligado cumplimiento.

El PGO incorpora la Normativa de Ordenación Estructural (NOE) y la Normativa de Ordenación Pormenorizada (NOP), que complementan la ordenación planimétrica establecida en el mismo.

Desde que se produjo la entrada en vigor del PGO se han venido detectando en la NOP, por parte de técnicos municipales, vecinos del municipio y agentes externos en general, artículos que contienen redacciones defectuosas, obsoletas por cambios normativos o inconvenientes atendiendo a necesidades actuales o a condiciones topográficas concretas.

Todas estas circunstancias han sido debidamente anotadas a lo largo de estos años para llevar a cabo su adecuación mediante la oportuna Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Recientemente ha sido realizada una selección de aquellas rectificaciones de la NOP que podrían incidir en mayor medida en la dinamización de la actividad urbanística en el municipio, aspecto que resulta de vital importancia en la coyuntura económica actual.

De acuerdo con la citada selección, los artículos y los contenidos a corregir o incorporar en la aludida Modificación del PGO son los que figuran en la siguiente relación:

Artículo 16. Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento.

Rectificar los plazos establecidos para la gestión y ejecución del planeamiento de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias (TRLOTENC) y en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGESPC).

Artículo 23. Planes Especiales de Protección.

Señalar la aprobación y entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de La Orotava (PEPCH).

Artículo 25. Consejo Municipal de Patrimonio.

Señalar la existencia del Consejo Municipal de Patrimonio.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delgada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Artículo 28. Protección de parcela.

Permitir el incremento del inmueble sobre el resto de la parcela en todos los grados de protección (no sólo en el grado parcial).

Artículo 30. Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos.

Adaptar este artículo al contenido del artículo 79.3, prohibiendo el adosamiento de nuevas construcciones "salvo justificación expresa en la que se demuestre la escasa incidencia sobre la edificación original".

Artículo 42. Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía.

Señalar que los tendidos aéreos deberán sustituirse progresivamente y eliminar el plazo de cinco años establecido en este artículo.

Artículo 45. Tipologías edificatorias.

Eliminar la tipología de vivienda rural debido a que no existe en los planos de ordenación pormenorizada del PGO.

Artículo 47. Dotación de aparcamientos.

Establecer la dotación mínima de aparcamientos de los usos de oficinas, hostelería, recreativos, industriales, equipamientos, dotaciones e instalaciones agrarias.

Artículo 54. Referencias Altimétricas del Terreno.

Definir los conceptos de pendiente de un talud, pendiente de un terreno abanclado y estado inicial del terreno.

Artículo 58. Ocupación o superficie ocupada.

Eliminar del concepto de ocupación los cuerpos salientes abiertos para favorecer una mayor diaphanidad en las construcciones.

Artículo 60. Ocupación del subsuelo.

Permitir que las construcciones situadas en sótano o semisótano ocupen la totalidad del solar salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

Artículo 64. Adaptación Topográfica.

Establecer unas condiciones de adaptación topográfica que permitan un mejor aprovechamiento y una mayor funcionalidad de los espacios libres de parcela, evitando el excesivo fraccionamiento que ocasiona la redacción actual de este artículo en terrenos con pendientes medias o elevadas.

Artículo 66. Superficie edificada computable.

Adaptar este artículo al contenido del artículo 70.2, excluyendo del cómputo de la superficie edificada la totalidad de construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Artículo 69. Altura de la Edificación.

Adaptar este artículo al contenido del artículo 86.11, excluyendo las plantas retranqueadas del cómputo de la altura.

Artículo 70. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Permitir la construcción de lavaderos, trasteros, antenas.
Aumentar hasta 3,00 m. la altura máxima de estas construcciones, limitando su superficie al 20% de la cubierta.
Remitir la ordenación de antenas y elementos auxiliares a lo dispuesto en la ordenanza municipal reguladora de la instalación y explotación de infraestructuras de telecomunicación.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Artículo 71. Plantas sótanos.

Permitir en los sótanos los usos comerciales, de oficinas, hostelería, recreativos, industriales, almacenes al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores e instalaciones técnicas.

Artículo 75. Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General.

Rectificar los errores materiales cometidos en la transcripción de datos desde el resto del articulado a esta tabla.

Artículo 76. Tipos de Edificación Cerrada.

Establecer que el uso principal en esta tipología es el residencial en categoría colectiva.

Artículo 84. Planta Baja.

Incrementar hasta 1,50 m. la altura de la cara inferior del piso de la planta baja, para facilitar el acceso a garajes ubicados en semisótano.

Artículo 86. Altura de la edificación.

Adaptar el apartado 4 de este artículo al contenido del apartado 11 del mismo, excluyendo las plantas retranqueadas del cómputo de la altura.

Adaptar el apartado 8 de este artículo al contenido del apartado 11 del mismo, eliminando la frase "la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana".

Aclarar en el apartado 10 que, a los efectos de la medición prevista en el mismo, la esquina es el punto de encuentro entre las dos alineaciones que la forman.

Añadir en el apartado 11 un subapartado c) relativo a los terrenos en ladera con frente a dos calles no adyacentes, cuya ordenación sea la conjunción entre las ordenaciones establecidas para los subapartados a) y b).

Artículo 91. Ejecución por fases.

Permitir la ejecución por fases siempre que cada fase cumpla los requisitos de autosuficiencia funcional que se determinen para la posible ocupación parcial.

Artículo 92. Edificabilidad.

Eliminar en el apartado 1 el coeficiente de 0,90 m²c/ m² por planta a partir de la baja, ya que es contradictorio con los coeficientes establecidos en los apartados 2, 3 y 4.

Artículo 94. Tipos.

Sustituir la expresión "para las parcelas de" por "destinada a".

Establecer que el uso principal en la tipología de Edificación Abierta es el residencial en categoría de vivienda colectiva, salvo para el tipo de ordenación singular, cuyos usos principales serían los equipamientos, las dotaciones y las infraestructuras.

Artículo 97. Ocupación máxima.

Aumentar la ocupación hasta el 60%.

Permitir que las construcciones situadas en sótano o semisótano ocupen la totalidad del solar salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

Artículo 99. Adaptación Topográfica.

Remitir la adaptación topográfica a las determinaciones establecidas en el artículo 64.

Artículo 97. Ocupación máxima.

Aumentar la ocupación hasta el 60%.

Permitir que las construcciones situadas en sótano o semisótano ocupen la totalidad del solar salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delgada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Artículo 99. Adaptación topográfica.

Remitir la adaptación topográfica en esta tipología a las condiciones establecidas en el artículo 64.

Artículo 101. Planta Baja.

Incrementar hasta 1,40 m. la altura de la cara inferior del piso de la planta baja.

Artículo 106. Tipos de edificación en Ciudad Jardín.

Aclarar que podrá utilizarse la tipología CJ4 en las parcelas que tengan asignadas los tipos CJ2 y CJ3 en los planos de Ordenación Pormenorizada y que el número máximo de viviendas unifamiliares será el resultado del cociente entre la superficie total y la densidad de viviendas establecida para el tipo señalado en dichos planos.

Artículo 106. Tipos de edificación en Ciudad Jardín.

Aclarar que en CJ3 y CJ2 cada vivienda, y no cada parcela, deberá disponer de jardín frontal, lateral y trasero.

Señalar que el uso principal en esta tipología es el residencial unifamiliar.

Artículo 108. Ocupación máxima.

Aumentar la ocupación hasta el 60% en los tipos CJ2, CJ3 y CJ4.

Permitir que las construcciones situadas en sótano o semisótano ocupen la totalidad del solar salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

Artículo 112. Planta Baja.

Incrementar hasta 1,40 m. la altura de la cara inferior del piso de la planta baja.

Artículo 114. Construcciones sobre la Altura Máxima.

Remitir la ordenación de estas construcciones a las condiciones establecidas en el artículo 70.

Artículo 116. Normativa de Aplicación.

Señalar que el uso principal en esta tipología es el residencial en categoría unifamiliar.

Artículo 119. Construcciones sobre la Altura Máxima.

Permitir la construcción de dos viviendas en la misma parcela ocupando plantas diferentes.

Aclarar que en esta en caso de adosamiento de dos viviendas en la misma parcela cada vivienda, y no cada parcela, deberá disponer de jardín frontal, lateral y trasero.

Artículo 121. Ocupación Máxima.

Aumentar la ocupación hasta el 60%.

Permitir que las construcciones situadas en sótano o semisótano ocupen la totalidad del solar salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

Artículos 126 a 133. (Capítulo 8. Condiciones particulares de la edificación destinada a vivienda rural).

Anular estos artículos ya que en los planos de Ordenación Pormenorizada no se refleja esta tipología.

Artículo 134. Condiciones de la edificación industrial.

Señalar que el uso principal es el industrial y que se admiten como secundarios los usos terciarios en todas sus categorías.

Artículo 138. Ocupación Máxima de Parcela.

Aumentar la ocupación hasta el 60% para el tipo EIA.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalia Delegada de Ordenación del Territorio
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Permitir que las construcciones situadas en sótano o semisótano ocupen la totalidad del solar salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

Artículo 139. Retranqueos de la Edificación.

Señalar que las edificaciones situadas en parcelas en esquina del tipo EIC presentarán retranqueo frontal tan solo hacia su vía de acceso y no hacia la vía lateral.

Artículo 144. Consideraciones Generales.

Incluir en este Capítulo las edificaciones agrícolas, ganaderas e industriales vinculadas a la actividad agropecuaria.

Artículo 145. Tipos y Obras Permitidas.

Permitir las siguientes construcciones agrícolas:

- Cuartos de aperos.
- Pequeños almacenes (de acuerdo con lo señalado por la Ley de Medidas urgentes)
- Estanques y depósitos de agua.
- Bodegas o queserías, de acuerdo con lo señalado por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para usos agrícolas en el nivel de Uso Tradicional.

Permitir las construcciones ganaderas autorizables de acuerdo con lo señalado por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAGT).

Artículo 146. Consideraciones Generales.

Señalar que las estaciones de servicio podrán ubicarse en Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos y en Suelo Urbano calificado como Edificación Abierta de Ordenación Singular.

Artículo 147. Parcela mínima.

Establecer para las parcelas en suelo urbano una superficie mínima de 2000 m².
Exceptuar del cumplimiento de esta exigencia a las ampliaciones o reformas de instalaciones existentes.

Artículo 149. Altura Máxima.

Incrementar hasta 5,00 m. la altura máxima de las pérgolas.
Introducir un retranqueo mínimo de 5,00 m. a todos los linderos. Exceptuar del cumplimiento de esta exigencia a las ampliaciones o reformas de instalaciones existentes.

Artículo 150. Condiciones Generales.

Ampliar esta regulación a los equipamientos privados.

Artículo 151. Parcela Mínima.

Ampliar esta regulación a los equipamientos privados.

Artículo 152. Retranqueos.

Señalar que las construcciones deberán respetar un retranqueo mínimo de 10,00 m. al eje de caminos y de 5,00 m. a todos los linderos.

Artículo 154. Altura.

Incrementar hasta 7,40 m. la altura máxima.

Artículo 160. Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.

Definir los usos principales, secundarios, compatibles y prohibidos.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado con el original se encuentra conforme.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delgada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Artículo 162. Categorías y Tipologías Específicas del Uso Residencial.

Introducir la categoría de residencia comunitaria (residencias de estudiantes, residencias geriátricas, etc.)

Artículo 165. Compatibilidad de los Usos con el Residencial.

En la categoría Unifamiliar admitir como secundario el uso turístico en las categorías admitidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT) y como compatibles los usos comerciales en categoría de pequeño comercio, oficinas en categoría de local de oficina, hostelería en categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes, industriales en categorías de artesanía y reparación de objetos domésticos.

En la categoría Colectiva admitir como secundarios los usos comerciales en todas las categorías salvo mercados y centros comerciales, oficinas en todas las categorías, las dotaciones y equipamientos públicos y privados (salvo las discotecas) y como compatibles los usos comerciales y de oficinas en las mismas condiciones que los usos secundarios, hostelería en las categorías de bares, cafeterías y pequeños restaurantes e industriales en categorías de almacenes y comercio mayorista, artesanía, reparación de objetos domésticos y talleres mecánicos (salvo los de carrocería).

Artículo 168. Definición del Uso Turístico.

Señalar que el uso Turístico podrá implantarse como uso secundario en la Zona Turística Puerto de la Cruz-Valle de La Orotava delimitada por el PTEOTT.

Artículo 169. Categorías Específicas del Uso Turístico.

Establecer las modalidades y tipologías aplicables en esta zona atendiendo a lo señalado por la vigente legislación turística.

Artículo 170. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico.

Sustituir la denominación de categorías de turismo rural por tipologías de Hotel Rural y Casa Rural.

Artículo 171. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural.

Sustituir la denominación de categorías de turismo rural por tipologías de Hotel Rural y Casa Rural.

Artículo 173. Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico.

Definir la categoría mínima que deberán presentar los establecimientos en las modalidades hotelera y extrahotelera.

Definir las situaciones en las que podrán implantarse los distintos establecimientos.

Artículo 174. Compatibilidad de Usos con el Turístico.

Señalar que el uso turístico se considera secundario en las parcelas de Edificación Abierta, Edificación Cerrada, Ciudad Jardín y Edificación Mixta previstas en la Zona Turística Puerto de la Cruz-Valle de La Orotava definida por el PTEOTT y en el Conjunto Histórico de la Villa de La Orotava.

Artículo 175. Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos.

Señalar que los establecimientos turísticos deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre y en el Decreto 10/2001, de 22 de enero.

Artículo 176. Condiciones Particulares de los Establecimientos Turísticos destinados a Hoteles Rurales y Casas Rurales.

Permitir en edificios catalogados la implantación de Hoteles Rurales o Casas Rurales.

El Secretario General
23-Mayo-2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme





EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Permitir la ampliación de estos edificios para su adaptación al uso turístico en las condiciones señaladas en el artículo 30.

Artículo 177. Establecimientos Turísticos Especializados.

Eliminar la previsión de este tipo de establecimiento turístico ya que no existen Parques Rurales en La Orotava.

Artículo 180. Categorías Pormenorizadas del Uso Comercial.

Sustituir las categorías señaladas en este artículo por las previstas en el artículo 179 y en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Artículo 182. Categorías Específicas del Uso de Hostelería.

Limitar la categoría de cafeterías y pequeños restaurantes a una capacidad máxima de 50 personas.

Establecer que la categoría de grandes restaurantes es aplicable a locales con una capacidad superior a 100 personas.

Crear una nueva categoría de restaurantes medianos, con capacidad entre 50 y 100 personas.

Artículo 184. Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería.

Permitir el establecimiento de local comercial pequeño como compatible del uso residencial unifamiliar y de todas las categorías de uso comercial (salvo el mercado y el gran centro comercial) como compatible del uso residencial colectivo.

Permitir el mercado y el gran centro comercial como uso principal sólo en parcelas calificadas como Edificación Abierta de Ordenación Singular o Equipamiento Privado.

Permitir el establecimiento de bares, cafeterías y pequeños restaurantes como usos compatibles del uso principal residencial y de grandes restaurantes como uso principal sólo en parcelas calificadas como Edificación Abierta de Ordenación Singular o Equipamiento Privado.

Artículo 185. Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería.

Permitir como compatible el uso de oficinas en cualquiera de sus categorías.

Artículo 187. Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial.

Establecer tres tipos (de superficie máxima 50 m², 200 m² y superior a 200 m²) y cinco situaciones (locales anejos a la vivienda unifamiliar, planta baja y sótano en edificios residenciales, polígonos industriales, suelo rústico de protección agraria o de asentamientos rurales y suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos).

Artículo 188. Categorías Específicas del Uso Industrial.

Establecer las categorías determinadas por el PIOT.

Artículo 189. Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.

Establecer las situaciones en las que son admisibles cada una de las categorías del uso industrial.

Artículo 190. Compatibilidad del Uso Industrial.

Establecer el uso industrial como principal en las parcelas calificadas como Edificación Industrial.

Establecer en dichas parcelas como secundarios los usos comercial (en todas las categorías salvo mercados y gran centro comercial), de oficinas (en todas las categorías), de dotaciones y equipamientos (en todas las categorías), de hostelería (en todas las categorías) y recreativos (en la categoría de esparcimiento en espacios edificados).

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delgada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Establecer en estas parcelas como compatibles en planta baja los usos comercial (en categoría de pequeño comercio), de oficinas (en categoría de local de oficina), de hostelería (en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes).

Artículo 191. Condiciones de los Talleres Artesanales.

Señalar que deberán ubicarse en las plantas bajas o en los sótanos de los edificios de vivienda unifamiliar o de vivienda colectiva.

Artículo 193. Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles.

Aclarar que los talleres de reparación de vehículos dispondrán dentro del local de espacio suficiente a razón de 15 m2 por vehículo y eliminar la prohibición de instalar dichos talleres en el Casco Histórico y en zonas de Ciudad Jardín y Edificación Abierta.

Artículo 196. Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola.

Establecer las categorías determinadas por el PIOT.

Artículo 197. Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Ganadero.

Establecer las categorías y las situaciones determinadas por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAGT).

Artículo 202. Definición del Uso Dotacional.

Señalar que el uso dotacional en todas sus categorías podrá ubicarse, como principal, en parcelas urbanas, urbanizables o rústicas calificadas como Dotación o Edificación Abierta de Ordenación Singular y, como secundario, en parcelas urbanas o urbanizables calificadas como Edific. Cerrada, Edificación Abierta, Ciudad Jardín, Edificación Mixta y Edificación Industrial.

Artículo 203. Definición del uso de Equipamientos.

Señalar que el uso de Equipamientos en todas sus categorías podrá ubicarse, como principal, en parcelas urbanas, urbanizables o rústicas calificadas como Equipamiento o Edificación Abierta de Ordenación Singular y en parcelas rústicas categorizadas como Equipamiento o de Protección de Infraestructuras y de Equipamientos.

Artículo 204. Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento.

Aclarar que se admiten tanto las dotaciones como los equipamientos públicos y privados en las categorías educativa, sanitaria, social, asistencial, deportiva y cultural.

Crear las categorías de equipamientos públicos y privados terciarios y recreativos.

Artículo 206. Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos.

Hacer extensivas las determinaciones de este artículo a las dotaciones (no sólo a los equipamientos). Señalar que cuando la totalidad de una manzana sea calificada como dotación o equipamiento la edificación podrá ajustarse a las tipologías de edificación cerrada o edificación abierta, según predomine en el entorno una u otra tipología y presentará la altura máxima predominante en las manzanas colindante y que en el caso de que se aplique la tipología de edificación abierta se permitirán construcciones auxiliares como máximo en el 10% del perímetro de la parcela, que podrán presentar retranqueos inferiores a los exigidos para dicha tipología o incluso nulos. Señalar que en el caso de que la parcela dotacional o de equipamiento se localice en una manzana en la que se prevea una tipología concreta, será de aplicación a dicha parcela las condiciones de volumen previstas para la citada tipología.

Artículo 209. Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos.

Señalar que bajo rasante de parques y plazas se admiten las edificaciones dotacionales y de equipamiento (servicios propios del mantenimiento de los mismos, aparcamientos, locales comerciales, salones sociales, etc.) hasta un máximo del 100% de ocupación del suelo y que





EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

podrá destinarse el 10% de la superficie de parques, plazas y áreas ajardinadas a senderos que sirvan de acceso rodado a edificaciones colindantes con dichos espacios libres públicos.

Artículo 211. Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras.

Eliminar las infraestructuras portuarias.

Artículo 214. Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Permitir la instalación de antenas de infraestructura radioeléctrica en suelo urbano y en suelo rústico de asentamiento rural sobre la cubierta de los edificios, en las condiciones establecidas en la ordenanza municipal reguladora de la instalación y explotación de infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación.

Señalar que en suelo urbanizable con Plan parcial aprobado se ajustarán a las condiciones establecidas para el suelo urbano y que en suelo rústico de protección agraria y de asentamientos rurales se podrán instalar antenas sobre el terreno en las condiciones establecidas en la citada ordenanza.

Artículo 220. Compatibilidad de los Usos Recreativos.

Establecer que el uso de esparcimiento en espacios adaptados, en espacios edificados y en complejos recreativos será admisible como principal sobre suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos y que el uso de esparcimiento en espacios edificados será además admisible como principal en suelo urbano y urbanizable ordenado en parcelas calificadas como equipamiento privado.

Artículo 226. Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación.

Sustituir en el apartado 2 "los usos existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan" por "los usos existentes".

Permitir en los edificios en situación de fuera de ordenación de segundo orden todas las obras, incluidas las de ampliación y reestructuración, siempre que se ajusten estas últimas y el uso del edificio a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación.

Es por ello que esta Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General eleva la siguiente **PROPUESTA**:

Encomendar a la Jefatura del Área Técnica de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de este Ayuntamiento la redacción de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Orotava, debiendo incorporar a la misma los artículos y contenidos señalados en la relación anterior.

Villa de La Orotava, a 14 de mayo de 2012.

Fdo. Narciso A. Pérez Hdez.
Tte. de Alcalde de Ordenación del Territorio,
Infraestructuras y Patrimonio Histórico.

El Secretario General
23-Mayo-2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava en el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

ANEXO 2

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2013.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL.

La Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Orotava fue aprobada inicialmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 3 de julio de 2012.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el día 30 de abril de 2013, acordó excluir a la citada Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Durante el periodo de información pública al que fue sometido el mencionado expediente se recibieron informes de la COTMAC, del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife y del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

En dichos informes se proponen una amplia serie de rectificaciones al articulado que fue inicialmente aprobado por el Pleno Municipal. En los dos primeros se alude, además, a la imposibilidad de regular los usos y aprovechamientos en suelo rústico (cuestión de la que es competente la ordenación estructural).

La cumplimentación de todos estos requerimientos supone una labor de corrección minuciosa que resulta más propia de una revisión del planeamiento general que de su modificación.

Teniendo en cuenta que los trabajos de dicha Revisión (Avance del Plan General de Ordenación Supletorio) han sido ya adjudicados por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, se considera más apropiado limitar el alcance de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de La Orotava estrictamente a aquellos aspectos cuyo reajuste resulta imprescindible para favorecer la implantación de actividades en suelo urbano que contribuyan a dinamizar la economía local. De esta manera, se conseguiría agilizar considerablemente la tramitación de esta modificación normativa y remitir el resto de aspectos, que en la coyuntura actual no resultan de urgente reajuste, al proceso de formulación del aludido Plan General de Ordenación Supletorio, que regulará no sólo la ordenación estructural del municipio sino además su ordenación pormenorizada.

Así, en el documento que se someta a la aprobación provisional del Pleno Municipal debería prescindirse de los objetivos primero (adaptar la NOP al contenido de los Planes Territoriales Especiales y a las determinaciones de la legislación sectorial) y tercero (rectificar parámetros urbanísticos aplicables a las tipologías edificatorias), establecidos en el documento de aprobación inicial, limitando el objeto de dicho documento tan solo a lo siguiente:





EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA

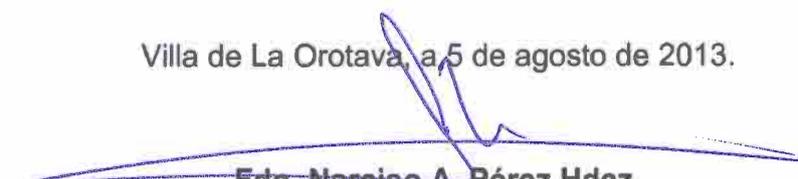
Concejalía Delgada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

- Regular con mayor grado de detalle los distintos usos, estableciendo para cada zona usos principales, secundarios y compatibles y permitiendo una mayor flexibilidad para la implantación de los mismos.
- Limitar el reajuste de parámetros urbanísticos a las tipologías que implican un mayor desarrollo de la actividad económica local (industrial, edificación singular, dotaciones y equipamientos, estaciones de servicio).
- Introducir las nuevas tipologías creadas por la Revisión del Plan General de Ordenación en el Sector Centro Valle.
- Eliminar determinaciones que resultan aplicables en zonas no contempladas en los planos de ordenación pormenorizada, tales como las relativas a la vivienda rural en asentamientos agrícolas.

Es por ello que esta Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General eleva la siguiente **PROPUESTA**:

Que se reduzcan los objetivos de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de La Orotava a los aspectos señalados anteriormente, y que se remitan el resto de reajustes abordados en el documento de aprobación inicial al Plan General de Ordenación Supletorio, cuya formulación ha sido ya iniciada por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

Villa de La Orotava, a 5 de agosto de 2013.


Fdo. Narciso A. Pérez Hdez.

Tte. de Alcalde de Ordenación del Territorio,
Infraestructuras y Patrimonio Histórico.

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme



ANEXO 3

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2014.



Excmo. Ayuntamiento de
la Villa de La Orotava

Concejala Delegada de Ordenación del Territorio,
Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General

Área de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



La Orotava
Villa Monumental

PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL

El Pleno del Ayuntamiento de La Orotava, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2013, acordó la aprobación provisional de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Orotava.

El Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2014 acordó informar el texto provisionalmente aprobado con carácter Favorable Condicionado a que se tengan en cuenta lo especificado para los artículos 159, 165, 173, 188, 189 y 197, recomendando que se tenga en cuenta el resto de determinaciones referidas a los otros artículos modificados.

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 18 de febrero de 2014, propuso a dicha Comisión suspender el plazo máximo para la adopción de la resolución definitiva de la Modificación de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Orotava, al objeto de subsanar las siguientes deficiencias:

- La Memoria del documento se encuentra enumerada pero no contiene el índice por lo que debe incluirse.
- Deben corregirse los errores materiales detectados tanto en el informe técnico como en el jurídico.
- Se tendrán que solventar las deficiencias observadas en el informe de 20 de enero de 2014 del Cabildo Insular de Tenerife.
- Se deberán tener en cuenta las correcciones establecidas para los artículos en el apartado 7.2.2. de este informe propuesta.
- Se deberán estudiar, justificar y corregir los artículos contenidos en el apartado 7.2.3. de este informe propuesta".



A la vista de lo expuesto, esta Concejalía propone que se lleve a cabo la aprobación parcial del citado expediente en la parte del mismo que fue favorablemente informada por la Ponencia Técnica de la COTMAC y por el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife, sin perjuicio de que se proceda a la mayor brevedad posible a la redacción de una segunda fase del documento una vez que haya sido debidamente justificada su adecuación y oportunidad.

Es por ello que esta Concejalía Delegada de Ordenación del Territorio, Patrimonio Histórico e Infraestructuras en General eleva la siguiente **PROPUESTA**:

a) Que se rectifique por parte de la Oficina Técnica Municipal el texto de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO, al objeto de:

- Excluir de dicho expediente los artículos que fueron informados desfavorablemente o de forma condicionada por la Ponencia Técnica de la COTMAC y por el Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife.

- Corregir los errores materiales señalados por la Ponencia Técnica de la COTMAC.

- Mantener inalterados los artículos que han sido favorablemente informados por la Ponencia Técnica de la COTMAC.

b) Que se incluyan en una fase posterior del expediente los artículos que ahora se excluyen del mismo, una vez que haya sido debidamente justificada su adecuación y oportunidad.

Villa de La Orotava, a 20 de febrero de 2014.

EL CONCEJAL DELEGADO DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO
HISTÓRICO, MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS
EN GENERAL, TRAFICO, SEGURIDAD CIUDADANA Y
PROTECCIÓN CIVIL

Fdo. Narciso A. Pérez Hernández





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y convalidado por el Pleno con fecha 29-04-14 y convalidado este documento con el original se encuentra conforme

ANEXO 4

TEXTO MODIFICADO DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 27.	Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico	18
Artículo 28.	Protección de Parcela	18
Artículo 29.	Régimen de Usos	18
Artículo 30.	Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos	18
Artículo 31.	Tipos de Intervención.....	19
Artículo 32.	Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección ...	20
Artículo 33.	Deber de Conservación.....	20
Artículo 34.	Declaración de Ruina de Elementos Catalogados.....	21
Artículo 35.	Casos de Ruina o Derribo	21
Artículo 36.	Supresión de Elementos Añadidos.....	21
Artículo 37.	Régimen de los Elementos Catalogados.....	21

CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS

Artículo 38.	Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos	21
Artículo 39.	Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos	21
Artículo 40.	Protección del Medio Ambiente Urbano.....	22
Artículo 41.	Protección del Arbolado.....	22
Artículo 42.	Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía.	23

TÍTULO TERCERO

PARÁMETROS, DETERMINACIONES, CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 43.	Capacidad para Edificar	23
Artículo 44.	Condiciones Generales de las Edificaciones	23
Artículo 45.	Tipologías Edificatorias	24
Artículo 46.	Aplicación de las Condiciones de la Edificación	24
Artículo 47.	Dotación de Aparcamientos	25

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA

Artículo 48.	Parcela. Definición y Tipos	26
Artículo 49.	Manzana.....	27
Artículo 50.	Relación entre Edificación y Parcela.....	27
Artículo 51.	Segregación y Agrupación de Parcelas.....	27
Artículo 52.	Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación.....	27
Artículo 53.	Referencias Planimétricas de las Parcelas	28
Artículo 54.	Referencias Altimétricas del Terreno.....	28
Artículo 55.	Separación a Linderos o Retranqueos	29
Artículo 56.	Separación entre Edificios	29
Artículo 57.	Fondo Edificable.....	29
Artículo 58.	Ocupación o Superficie Ocupada	29
Artículo 59.	Superficie Ocupable	29
Artículo 60.	Ocupación del Subsuelo.....	30
Artículo 61.	Ocupación por Construcciones Auxiliares	30
Artículo 62.	Coefficiente de Ocupación	30

Artículo 63.	Área de Movimiento de la Edificación.....	30
Artículo 64.	Adaptación Topográfica	30

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 65.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento	31
Artículo 66.	Superficie Edificada Computable	31
Artículo 67.	Superficie Edificable	32
Artículo 68.	Coeficiente de Edificabilidad.....	32
Artículo 69.	Altura de la Edificación	33
Artículo 70.	Construcciones Permitidas por Encima de la Altura.....	33
Artículo 71.	Plantas Sótanos	33
Artículo 72.	Altura de los Edificios de Uso Dotacional.....	34
Artículo 73.	Cuerpos y Elementos Volados. Definición.....	34
Artículo 74.	Cerramiento de Parcelas	34
Artículo 75.	Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General	35

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 76.	Tipos de Edificación Cerrada	36
Artículo 77.	Parcela Mínima	36
Artículo 78.	Alineaciones.....	36
Artículo 79.	Retranqueos de la Edificación	37
Artículo 80.	Paredes Medianeras	37
Artículo 81.	Jardines Delanteros	37
Artículo 82.	Jardines Interiores	38
Artículo 83.	Planta Primera y Siguietes	38
Artículo 84.	Planta Baja	38
Artículo 85.	Planta Sótano	38
Artículo 86.	Altura Máxima de la Edificación	38
Artículo 87.	Altura Mínima	41
Artículo 88.	Paredes Medianeras	41
Artículo 89.	Mediación de la Altura a Través de Estudios de Detalle.....	41
Artículo 90.	Adaptación Topográfica	41
Artículo 91.	Ejecución por Fases.....	42
Artículo 92.	Edificabilidad	42
Artículo 93.	Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento	42

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE

Artículo 94.	Tipos.....	42
Artículo 95.	Parcela Mínima	43
Artículo 96.	Retranqueo de la Edificación	43
Artículo 97.	Ocupación Máxima	43
Artículo 98.	Edificación Máxima.....	44
Artículo 99.	Adaptación Topográfica	44
Artículo 100.	Altura Reguladora Máxima	44
Artículo 101.	Planta Baja	45

Artículo 102.	Planta Sótano	45
Artículo 103.	Construcciones Auxiliares	45

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN CIUDAD JARDIN

Artículo 104.	Tipos de Edificación en Ciudad Jardín	45
Artículo 105.	Parcela Mínima	46
Artículo 106.	Condiciones Especificas de la Ciudad Jardín en Colonia (CJ4) ..	46
Artículo 107.	Retranqueo de la Edificación	46
Artículo 108.	Ocupación Máxima	46
Artículo 109.	Edificabilidad Máxima	46
Artículo 110.	Adaptación Topográfica	47
Artículo 111.	Altura Reguladora Máxima	47
Artículo 112.	Planta Baja	47
Artículo 113.	Planta Sótano	47
Artículo 114.	Construcciones Sobre la Altura Máxima	47
Artículo 115.	Condiciones Particulares de al Ciudad Jardín en Colonia (CJ4).	48

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN MIXTA (EM)

Artículo 116.	Normativa de Aplicación	48
Artículo 117.	Parcela Mínima	48
Artículo 118.	Alineaciones.....	48
Artículo 119.	Retranqueos de la Edificación	49
Artículo 120.	Fondo Edificable.....	49
Artículo 121.	Ocupación Máxima	49
Artículo 122.	Edificabilidad	49
Artículo 123.	Altura Máxima.....	50
Artículo 124.	Sótanos	50
Artículo 125.	Construcciones Auxiliares	50

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 134.	Condiciones de la Edificación Industrial	50
Artículo 135.	Tipos Edificatorios	50
Artículo 136.	Parcela Mínima	51
Artículo 137.	Edificabilidad	51
Artículo 138.	Ocupación Máxima de Parcela.....	51
Artículo 139.	Retranqueos de la Edificación	51
Artículo 140.	Sótanos	52
Artículo 141.	Espacios Libres Interiores de Parcela.....	52
Artículo 142.	Altura Máxima.....	52
Artículo 143.	Cota de Origen y Referencia	53

CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES AGRARIAS



Artículo 144.	Consideraciones Generales	53
Artículo 145.	Tipos y Obras Permitidas	53

CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE ESTACIONES DE SERVICIOS

Artículo 146.	Consideraciones Generales	54
Artículo 147.	Parcela Mínima	54
Artículo 148.	Edificabilidad	54
Artículo 149.	Altura Máxima.....	54

CAPÍTULO 12. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES EN EL SUELO RÚSTICO

Artículo 150.	Condiciones Generales.....	55
Artículo 151.	Parcela Mínima	55
Artículo 152.	Retranqueos	55
Artículo 153.	Edificabilidad	55
Artículo 154.	Altura	55

TÍTULO CUARTO CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 155.	Ordenación y Regulación de los Usos	55
Artículo 156.	Aplicación de la Regulación de los Usos	56
Artículo 157.	Clasificación Sistemática de los Usos	56
Artículo 158.	Usos Complementarios	56
Artículo 159.	Clasificación de los Usos	57
Artículo 160.	Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos.....	57

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 161.	Definición del Uso Residencial.....	58
Artículo 162.	Categorías y Tipologías Específicas del Uso Residencial	58
Artículo 163.	El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial	59
Artículo 164.	Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial.....	59
Artículo 165.	Compatibilidad de los Usos con el Residencial	59
Artículo 166.	Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial	62
Artículo 167.	Sustitución del Uso Residencial	62

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 168.	Definición del Uso Turístico.....	62
Artículo 169.	Categorías Específicas del Uso Turístico.....	62
Artículo 170.	Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico	65
Artículo 171.	Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Rural ...	65
Artículo 172.	Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Especializado de Naturaleza	66



Artículo 173.	Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico.....	66
Artículo 174.	Compatibilidad de Usos con el Turístico	67
Artículo 175.	Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos	67
Artículo 176.	Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural	67
Artículo 177.	Establecimientos turísticos especializados	68

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Artículo 178.	Definición de Uso Terciario	68
Artículo 179.	Categorías Específicas del Uso Terciario.....	68
Artículo 180.	Categorías Pormenorizadas del Uso Comercial	70
Artículo 181.	Categorías Específicas del Uso de Oficinas	71
Artículo 182.	Categorías Específicas del Uso de Hostelería	72
Artículo 183.	Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios.	72
Artículo 184.	Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería	73
Artículo 185.	Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería	74

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 186.	Definición de Uso Industrial	74
Artículo 187.	Tipos y Situaciones del Uso Industrial.....	74
Artículo 188.	Categorías Específicas del Uso Industrial	75
Artículo 189.	Categorías y Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial.....	76
Artículo 190.	Compatibilidad del Uso Industrial	77
Artículo 191.	Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos.....	77
Artículo 192.	Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes.....	77
Artículo 193.	Condiciones Específicas de los Talleres y Depósitos de Automóviles.....	78

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Artículo 194.	Definición de Usos Primarios.....	78
Artículo 195.	Categorías Específicas de los Usos Primarios.....	78
Artículo 196.	Categorías Pormenorizadas y Condiciones del Uso Agrícola	79
Artículo 197.	Categorías Pormenorizadas y Condiciones de Uso Ganadero ...	80
Artículo 198.	Condiciones del Uso Extractivo.....	81
Artículo 199.	Condiciones de los Usos Marinos	82
Artículo 200.	Condiciones de Admisibilidad de los Usos Primarios.....	82
Artículo 201.	Compatibilidad de Usos con los Primarios	82

CAPÍTULO 7. USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO

Artículo 202.	Definición del Uso Dotacional.....	82
Artículo 203.	Definición del Uso de Equipamientos	82
Artículo 204.	Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento.....	82

Artículo 205.	Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos.....	83
Artículo 206.	Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos	84
Artículo 207.	Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos	85
Artículo 208.	Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones.....	85
Artículo 209.	Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos	86

CAPÍTULO 8. USOS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 210.	Definición de los Usos de Infraestructura.....	86
Artículo 211.	Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras	86
Artículo 212.	Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras	89
Artículo 213.	Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica	90
Artículo 214.	Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	90

CAPÍTULO 9. USOS RECREATIVOS

Artículo 215.	Definición de los Usos Recreativos	91
Artículo 216.	Categorías Específicas de los Usos Recreativos.....	91
Artículo 217.	Categorías Pormenorizadas de los Usos Recreativos	92
Artículo 218.	Condiciones de Admisibilidad de los Usos Recreativos.....	93
Artículo 219.	Excepciones a la Calificación de Usos Recreativos	94
Artículo 220.	Compatibilidad de los Usos Recreativos	94

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES

Artículo 221.	Definición de los Usos Medioambientales	95
Artículo 222.	Categorías Específicas de los Usos Medioambientales	95
Artículo 223.	Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales.....	96
Artículo 224.	Condiciones Generales de los Usos Medioambientales	96

TÍTULO QUINTO

LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO

Artículo 225.	Situación legal de consolidación	97
Artículo 226.	Situación legal de fuera de ordenación	97
Artículo 227.	Efectos de la situación legal de consolidación.....	98
Artículo 228.	Efectos de la situación legal de fuera de ordenación.....	98

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA	Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística	99
SEGUNDA	Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada	99



NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OP)

TITULO FIRST. GESTION Y EJECUCIÓN

CAPITULO 1. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1 Ámbitos de Gestión

1. Son ámbitos de gestión y ejecución el planeamiento las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, que se delimitan en los Planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes.
2. Podrán delimitarse nuevas unidades de actuación mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, cuando se justifique tal necesidad y así lo acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

Artículo 2 Unidades de Actuación

1. Las Unidades de Actuación en suelo urbano se delimitan conforme a los requisitos y para cualquiera de las finalidades reconocidas legalmente, y de forma que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
2. Las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas siempre que se garantice la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del

planeamiento y se refieran a un conjunto de parcelas que reúnan características homogéneas en cuanto a su tipología y grado de ocupación, o bien pertenezcan a la misma titularidad.

3. Los instrumentos de gestión urbanística podrán realizar reajustes del ámbito delimitado por el planeamiento, siempre que se justifique suficientemente su necesidad y se facilite con ello el desarrollo de la unidad. Tales reajustes del ámbito no podrán desvirtuar el sentido de la ordenación, ni afectar de forma negativa a cualquiera de los propietarios incluidos en la unidad, ni modificar los límites en clara diferencia con la propuesta de delimitación aprobada. En todo caso se admitirán dichos reajustes cuando supongan una variación del 3% - en más o menos - de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento.
4. Cuando las unidades de actuación delimitadas provienen del planeamiento General que se revisa y su desarrollo se encuentra en proceso de ejecución, se determina el régimen transitorio para su gestión urbanística, salvo que en la ficha correspondiente se establezcan expresamente otras determinaciones.

Artículo 3 Ámbitos de Gestión del Suelo Urbanizable

1. Los sectores de suelo urbanizable, salvo determinación expresa contraria, se consideran a todos los efectos como ámbitos de gestión y ejecución del planeamiento, definiéndose en la ficha correspondiente del Fichero de

Gestión Urbanística las determinaciones de gestión aplicables a cada uno de ellos.

2. El planeamiento de desarrollo parcial podrá delimitar unidades de actuación dentro del ámbito que ordenen, con las mismas finalidades y condiciones expresadas en el punto 1 del artículo anterior, atendiendo a las instrucciones –en su caso – que realice el Plan General.

Artículo 4 Sistemas de Actuación

1. Las unidades de Actuación y los Sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de actuación público o privado que se determine expresamente o conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, según las especificaciones y condiciones correspondientes del Fichero de Gestión Urbanística.
2. El Sistema de actuación pública previsto como prioritario por este Plan General, es el Sistema de Cooperación.
3. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante las figuras sustitutorias o complementarias del Convenio Urbanístico y de Ocupación Directa, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.
4. Cuando se delimite una unidad de actuación con posterioridad al Plan

General, bien por el planeamiento de desarrollo o por el procedimiento establecido para ello, deberá optarse entre los sistemas de ejecución privada o pública, especificando en este caso el concreto sistema de actuación elegido.

5. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o en un sector urbanizable quedarán afectados al cumplimiento de los deberes y las obligaciones inherentes al sistema de actuación que se haya establecido para su gestión, debiendo inscribirse tal afección en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de forma previa al inicio de cualquier proceso para su desarrollo.

Artículo 5 Sustitución del Sistema de Actuación y Ejecución Forzosa

1. El sistema de actuación previsto por el planeamiento podrá ser sustituido por otro, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose en todo caso las disposiciones y a los trámites establecidos para ello por la legislación urbanística aplicable.
2. El Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema de actuación en aquellos supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos o de desistimiento de los propietarios, en su caso, cuando así lo determine la legislación urbanística aplicable y establecido en la legislación urbanística.
3. La totalidad de los gastos mediante el procedimiento del Sistema de Ejecución forzosa que prevé.

Artículo 6 Aplicación de los Sistemas de Ejecución Privada

1. Los Sistemas de Ejecución Privada tienen por objeto la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento en un sector de suelo urbanizable de una unidad de actuación por los propietarios de los terrenos comprendidos en su ámbito, con arreglo a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.
2. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determina por un sistema de Ejecución Privada, se contienen –en su caso– las instrucciones para el desarrollo del planeamiento en el ámbito correspondiente. En cualquier caso, y sin perjuicio de lo que establezcan las disposiciones legales y reglamentarias, serán de aplicación las reglas estipuladas en los números siguientes.
3. En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable, ordenado, salvo que la ficha correspondiente contenga otras determinaciones, se deberán presentar de forma conjunta el Proyecto de Urbanización y el instrumento de gestión que corresponda según el Sistema.

Artículo 7 Aplicación del Sistema de Cooperación

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios del suelo comprendido

en un Sector o en una unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y sufragar los gastos de urbanización, salvo el supuesto de propietario único regulado en este mismo artículo, procediéndose a la reparcelación de los terrenos a través del instrumento de gestión para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y la ejecución del mismo, salvo que se declare innecesaria la reparcelación.

2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los Terrenos comprendidos en el sector o Unidad de Actuación a través de Proyecto de Reparcelación, salvo que se declare como innecesaria de conformidad con los supuestos y el procedimiento de urbanización y gestión serán a cargo de los propietarios afectados, salvo en las circunstancias señaladas en la legislación urbanística y con los criterios determinados en esta Norma, siguiéndose para su recaudación los procedimientos establecidos legalmente.
3. En la ficha correspondiente a las unidades de actuación o sectores cuya gestión se determine por el sistema de cooperación, se contienen –en su caso– las especificaciones concretas para el desarrollo de tal sistema en el ámbito correspondiente.
4. El Proyecto de Reparcelación se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, con el fin de agilizar los plazos de ejecución del planeamiento y conocer los costes reales de la actuación.
5. Una vez que transcurran los plazos establecidos en la legislación urbanística para que los propietarios puedan presentar propuestas de

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

reparcelación, sin que hubieran ejercido tal derecho, o desde que todos ellos comuniquen su intención de no hacerlo, el Ayuntamiento redactará de oficio el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en su caso, el de Urbanización.

6. En el sistema de Cooperación, no se podrá adelantar la ejecución parcial de una unidad de actuación con respecto a la reparcelación global de la misma.
7. El Ayuntamiento podrá anticipar la ejecución de las dotaciones previstas, aún cuando no se ejecute simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro que se proyecte, y se actúe de conformidad con los procedimientos legalmente previstos.

Artículo 8 Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el planeamiento, incluido el que corresponde al Ayuntamiento. Dicho objeto podrá limitarse a cualquiera de las anteriores finalidades e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.
2. Para llevar a cabo lo anterior, el

Proyecto de Reparcelación determina la agrupación e integración de las fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada a la ordenación prevista por el planeamiento con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable.

3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable, o –en su caso– en este Plan General, su objeto y finalidad, así como lo que resulte necesario para su inscripción registral.
4. En las condiciones y con los requisitos establecidos legalmente, la reparcelación podrá llevarse a cabo mediante los procedimientos abreviados reconocidos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 9 Sistema de Expropiación

La expropiación se aplicará exclusivamente para la obtención del suelo destinado a sistemas generales, espacios libres públicos y dotaciones públicas, cuando no se adscriban a unidades de actuación o sectores. Se exceptúan de lo anterior los supuestos en los que tales terrenos se obtengan por ocupación directa, por el cumplimiento de los deberes de cesión para adquirir el aprovechamiento urbanístico o por la utilización de cualquier otra fórmula prevista legalmente.

Artículo 10 Ocupación Directa

La Ocupación Directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres públicos y a dotaciones públicas, en sustitución de la expropiación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello. El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable. También podrá emplearse en los supuestos legalmente contemplados.

Artículo 11 Convenios Urbanísticos Incorporados al Planeamiento

1. El Plan General podrá incorporar en su documentación un Anexo de Convenios urbanísticos, donde se incluyen los convenios suscritos con anterioridad o durante el periodo de elaboración y aprobación de las mismas.
2. Tales Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.
3. Cuando así se determina en la ficha correspondiente a la unidad de actuación o sector de que se trate, los Convenios Urbanísticos implican la innecesidad de desarrollar otro Sistema de Actuación, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características de la

unidad o sector correspondiente.

4. La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan General, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad.

Artículo 12 Convenios Urbanísticos de Gestión (Concierto)

1. Cuando así lo proponga el propietario único o la totalidad de propietarios de una unidad o un sector, podrán formalizarse Convenios Urbanísticos –previos los trámites administrativos oportunos y los procedimientos establecidos legalmente- con la finalidad de concretar los términos y las condiciones de gestión urbanística de la unidad o sector, siendo innecesaria la tramitación del instrumento de gestión siempre que el Convenio cumpla con el contenido mínimo necesario para ello y se lleve a cabo el procedimiento legalmente establecido.
2. En este caso, el Convenio Urbanístico tendrá carácter jurídico administrativo y deberá someterse necesariamente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, de forma previa a su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, salvo que se hayan incorporado al documento de este Plan General de forma a someterse a información pública.
3. Para este supuesto, el contenido mínimo del Convenio Urbanístico será el siguiente:
 - Descripción de las fincas, con certificado registral de titularidad y cargas.

- Bases y criterios de gestión y ejecución .
 - Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación prevista por el planeamiento, con definición del aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
 - Obras de urbanización y programación temporal de las mismas.
 - Estatutos de Entidad Urbanística, salvo en el caso de propietario único.
 - Distribución de beneficios y de las cargas, en su caso, y determinación de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, con descripción de la adjudicación de parcelas resultantes.
 - Determinación de las cargas urbanísticas de las parcelas resultantes.
 - Garantías y obligaciones de los propietarios .
 - Procedimiento de liquidación final de actuación .
 - Los planos referidos al ámbito, fincas aportadas, parcelas resultantes, ordenación prevista y obras de urbanización.
4. Los convenios urbanísticos en los que se acuerde la adjudicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento mediante pago de la cantidad resultante de su valor económico, deberán incluir además la valoración pertinente de dicho aprovechamiento urbanístico practicada por los servicios municipales.

CAPITULO 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 13

Parcelaciones y Segregaciones

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el suelo urbano incluido en unidades de actuación o en sectores del suelo urbanizable si no es en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística. En el suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones o segregaciones, salvo en los supuestos y con los requisitos que permita la legislación urbanística aplicable y estas Normas.
3. En todo caso, las parcelaciones y segregaciones estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la sectorial que pueda resultar de aplicación.

Artículo 14

Ejecución de los Sistemas Generales

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en los capítulos correspondientes de estas Normas, dedicado a las condiciones

El Secretario General
23-Mayo-2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas en su caso en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Parciales que incluyan tales elementos o por los Planes Especiales que se formulen para su ejecución.

3. Salvo aquellos que ordenan directamente el Plan General, los elementos de sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen tales sectores, sin perjuicio de la facultad de la Administración Pública para acometer directamente su ejecución si circunstancias debidamente motivadas lo aconsejaren, previa formulación de los proyectos técnicos correspondientes.
4. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el Plan General determinan como sujetas a planeamiento especial requieren, previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente Plan Especial, sin perjuicio de la misma facultad de la Administración recogida en el apartado anterior.

Artículo 15 Obras Ordinarias de Urbanización

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan General, en terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación o Sector.
2. La obtención del suelo afectado por

una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita, por la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, o bien por expropiación u ocupación directa.

3. Los costos de dichas obras ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales y previo el expediente administrativo correspondiente.

Artículo 16 Plazos para la Gestión y Ejecución del Planeamiento

1. En los sistemas de ejecución privada y en el de cooperación, el plazo para presentar ante el Ayuntamiento el pertinente Proyecto de urbanización y el instrumento de gestión urbanística, es de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento parcial salvo que los convenios urbanísticos o el planeamiento de desarrollo establezcan uno distinto, o en los supuestos específicos contemplados en estas Normas.
2. En cualquier sistema de actuación, el plazo para la cesión efectiva de los terrenos dotacionales de cesión, y para cumplir –en su caso– con el deber de urbanización, será como máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo que se establezca otro distinto en convenios urbanísticos o en el planeamiento de desarrollo.
3. En el supuesto de ejecutarse el planeamiento a través del sistema de concierto, los plazos para cumplir

con las obligaciones urbanísticas serán los que se establezcan en el pertinente convenio urbanístico y no podrán ser mayores que los máximos previstos en este artículo, que serán de aplicación subsidiaria en su caso.

4. El plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en una unidad de actuación será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, salvo que en el instrumento de ordenación remitida se establezca otra determinación. Igual plazo se aplicará cuando se trate de terrenos de suelo urbano sujetos a Plan Especial o a Estudio de Detalle.
5. El Plazo para solicitar licencia de edificación en terrenos incluidos en un sector de suelo urbanizable será el que establezca el instrumento de planeamiento de desarrollo, con un máximo de ocho años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
6. Para solicitar licencia de edificación en el suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación ni sujeto a planeamiento especial o a Estudio de Detalle se establece el plazo de ocho años a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

Artículo 17

Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización

1. En el suelo que cuente con ordenación pormenorizada y una vez aprobada definitivamente el Proyecto

de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda, podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.
 - b. Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considera previsible que la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la forma en que estime la Administración Municipal.
 - c. Que, igualmente, se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.
 - d. Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

El Secretario General
23-Mayo-2014



- a. Explanación.
 - b. Saneamiento.
 - c. Encintado de bordillos y base del firme.
 - d. Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e. Red de distribución de agua.
 - f. Red de alumbrado público.
 - g. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones.
 - h. Acometidas de servicio a terrenos para dotación de equipamiento.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no está realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren producido. Así mismo, implicará, en lo necesario, pérdida de la garantía que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con su contenido en los documentos que se otorguen sobre los diferentes negocios jurídicos que se celebren, cuando impliquen la cesión o concesión de facultades o derechos sobre el disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o

parte de la edificación a realizar en ella.

Artículo 18

Clases de Proyectos de Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y des sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objetivo, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
 - a. De urbanización.
 - b. De edificación.
 - c. De otras actuaciones urbanísticas.
 - d. De actividades e instalaciones.
2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objetivo, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 19

Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 20

Proyectos de Edificación, de Actividades Urbanísticas y de Instalaciones

En lo no previsto en estas Normas para los proyectos de edificación, de actividades urbanísticas y de instalaciones se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la legislación urbanística o sectorial aplicable.

TITULO SECOND. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 21

Patrimonio objeto de Protección

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan General, se entiende por Patrimonio aquellos bienes inmuebles que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

Artículo 22

Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan General y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección y los Planes Especiales de Protección.
2. Los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se registrarán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas.

Artículo 23

Planes Especiales de Protección

- a) Este Plan General determina expresamente la redacción de un

Plan Especial de Protección del Casco, en el ámbito de suelo urbano de interés cultural delimitado y grafiado en los planos correspondientes de ordenación.

- b) El mencionado Plan Especial tendrán su motivación y determinaciones en éste Plan General, y en aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99 de 15 de Marzo.
- c) Hasta tanto no se redacte, apruebe y entre en vigor el Plan Especial de Protección del Casco, quedarán suspendidas las licencias durante un año a partir de la Aprobación Inicial del presente Plan General. Si la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Casco se produce antes del año posterior a la Aprobación Inicial del presente Plan General, la suspensión de licencias será levantada.

Artículo 24

Catálogo de Protección

1. Sin perjuicio del Catálogo de Protección incluido en el Plan Especial del Casco Histórico de La Villa de La Orotava, en el presente Plan General se incluye Catálogo de Protección para el resto del término municipal
2. El Catálogo de Protección tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar, debiendo distinguir entre los bienes espacios culturales, arquitectónicos, urbanos y naturales.

3. En los planos de ordenación pormenorizada se señalan los elementos del patrimonio catalogado por este Plan General.

- b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c) Parcial: protege elementos específicos.

Artículo 25

Consejo Municipal de Patrimonio Histórico

El Ayuntamiento creará un Consejo Municipal para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico, con la composición, régimen y funciones que se determinen en la ordenanza que se apruebe para su constitución, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99, de 15 de Marzo.

Artículo 28

Protección de Parcela

1. El grado de protección del inmueble afecta, asimismo, a los espacios no edificados de la parcela en que se localiza, que estén conformados por el inmueble que se protege, salvo que en las instrucciones particulares que se contienen en las fichas se establezca lo contrario.
2. No podrá procederse al incremento del inmueble sobre el resto de la parcela, salvo en el grado parcial, cuando tal incremento sea necesario para el uso al que vaya a destinarse el inmueble y no se derive de ello una alteración del carácter y tipología del mismo.

CAPITULO 2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 26

Patrimonio Arquitectónico Protegido

El patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones que se incluyan en el Catálogo de Protección, que deberá precisar el nivel de protección de los mismos según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 27

Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico

El Catálogo de Protección determina los siguientes niveles de protección, atendiendo al valor y carácter del objeto protegido:

- a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Artículo 29

Régimen de Usos

Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria se liberalizan las condiciones de uso de los edificios protegidos en cualquiera de los niveles previstos, con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo los usos industriales en todas sus categorías.

Artículo 30

Condiciones Generales de las Obras en Edificios Protegidos

1. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva

incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.

2. Se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
4. En todos los grados de protección se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.
5. Las obras de ampliación de los edificios catalogados para adaptarse plenamente al uso pretendido sólo será posible un 15% la superficie de ocupación planta del edificio categorizado, y nunca se podrá adosar.

Artículo 31 **Tipos de Intervención**

1. Son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de

estrictas actuaciones de mantenimiento y, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

2. Son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. Incluso comprendiendo al propio tiempo obras de consolidación; pero no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que pueden desvirtuar el carácter del edificio, y llevándose a cabo en base a prueba documental o conocimientos comprobados de la anterior situación. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.

3. Son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la

estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, derivadas de las medidas de consolidación.

4. Son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, tipo de acceso, la geometría básica de la distribución, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.
5. Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.
6. Son intervenciones de obra nueva con conservación de elementos, la de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien la edificación que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el

nuevo diseño.

7. Son intervenciones de obras exteriores con afección puntual, aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores en los supuestos en que se admita.

Artículo 32 **Tipos de Intervención en los** **Distintos Grados de Protección**

Las obras permitidas para cada edificación se indicarán en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artículo 33 **Deber de Conservación**

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.
2. Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado.

Artículo 34 **Declaración de Ruina de Elementos** **Catalogados**

No cabe declaración de la situación legal de ruinas en ningún inmueble o elemento catalogado.

Artículo 35 **Casos de Ruina o Derribo**

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados, deberán repetirse íntegramente todos aquellos elementos protegidos, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que lo componían, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización, todo ello sin eximir las infracciones y sanciones que procedan.

Artículo 36 **Supresión de Elementos Añadidos**

En cualquiera de los grados de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la convivencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

Artículo 37 **Régimen de los Elementos** **Catalogados**

Los elementos catalogados que se determinan en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del

catálogo, estarán sujetos a la regulación contenida en este Título, y en los siguientes cuando le sean de aplicación.

CAPÍTULO 3. ESPACIOS Y **ELEMENTOS URBANOS** **PROTEGIDOS**

Artículo 38 **Espacios, Vías y Elementos Urbanos** **Protegidos**

Son espacios y elementos urbanos protegidos aquellos lugares, ambientes y elementos que se incluyan en el apartado correspondiente del Catálogo de Protección. Las vías en las que pervive el ambiente urbano característico de un núcleo, podrán ser también objeto de protección.

Artículo 39 **Condiciones de los Espacios, Vías y** **Elementos Urbanos Protegidos**

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protege, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. La inclusión de un espacio urbano en el apartado correspondiente a

Espacios y Elementos Urbanos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.

5. Los espacios y elementos urbanos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.
6. Los jardines interiores incluidos en el Catálogo de Protección deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar en los mismos requerirá la licencia municipal.
7. Las zonas donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

Artículo 40

Protección del Medio Ambiente Urbano

1. Las construcciones, instalaciones y usos, cualquiera que sea la actividad

que alberguen, no podrán suponer agresiones al medio ambiente urbano, debiendo cumplir las condiciones estéticas establecidas en estas Normas, y en las Ordenanzas Municipales, así como lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión de antenas individuales, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
3. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menos impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
4. En el suelo urbano no podrán instalarse antenas de telecomunicación.

Artículo 41

Protección del Arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 42 **Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía**

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos. Los tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones, dentro de los cinco años siguientes a partir de la entrada en vigor de este Plan General. Para ello, el Ayuntamiento realizará las acciones y gestiones necesarias con las empresas suministradoras para que la mencionada supresión se produzca en su totalidad en dicho plazo.
2. Tales obras de supresión de tendidos aéreos deberán coordinarse, en su caso, con las de urbanización que se realicen, con el fin de unificar esfuerzo y producir las menores molestias posibles a la población residente.

TÍTULO TERCERO. PARÁMETROS, DETERMINACIONES, CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 43 **Capacidad para Edificar**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la

capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística sectorial aplicable.

2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan General y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.
3. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

Artículo 44 **Condiciones Generales de las Edificaciones**

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.
2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) Aspectos en relación a la parcela.
- b) Edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.
- c) Dotaciones y servicios.

Artículo 45 **Tipologías edificatorias**

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

a) Edificación Cerrada (EC)

Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público, con o sin jardín delantero, y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior.

b) Edificación Abierta (EA, EA-CVn)

Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma aislada dentro de la parcela y presentando fachada en todos su frentes.

c) Edificación Abierta con Ordenación Singular (ES)

Son las Edificaciones Singulares destinadas a usos terciarios, equipamientos, dotaciones e infraestructuras que tienen un tratamiento específico en cuanto a las condiciones generales y particulares en que se desarrollen.

d) Ciudad Jardín (CJ)

Es la tipología que agrupa los diferentes supuestos o variantes de edificaciones de viviendas de carácter unifamiliar.

e) Edificación Mixta (EM, EM-AR, EM-CVn)

Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, vinculadas principalmente a la residencia y que se sitúa en los bordes de las áreas de suelo urbano o en

Asentamientos Rurales.

f) Edificación Industrial (EI)

Es la tipología que recoge los usos industriales cuando es el principal que se desarrolla en la parcela. Puede ser Abierta o Cerrada.

g) Instalaciones Agrarias (IAG)

Son aquellas construcciones que se realizan en suelo rústico vinculadas a las distintas actividades agropecuarias.

Artículo 46 **Aplicación de las condiciones de la edificación**

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área que se trate.
3. En los Ámbitos de Ordenación Remitida delimitados en los Planos de Ordenación Pormenorizada, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones establecidas en el documento de planeamiento al que se remite la ordenación del ámbito, y –en su caso– las instrucciones y determinaciones que contenga la ficha del área correspondiente.

4. En los Ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación subsidiaria las presentes Normas.

5. Las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección, y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquellas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contenga el propio Catálogo o el Plan Especial de Protección, en su caso.

6. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en estas Normas que regula el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten - en su caso- del Proyecto de Actuación o de la Calificación Territorial.

7. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en el presente Título de estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.

8. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las

condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables.

Artículo 47 **Dotación de Aparcamientos**

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de ancho igual o superior a 15 metros y de mas de 300 m² construidos por planta, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:

- 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 4 plazas alojativas turísticas ó por cada 100 m² construidos de uso turístico.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos de uso comercial en categoría de medio comercio y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial.

3. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los



edificios se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de las existencias de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados las viviendas o locales.
5. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso, debiendo de proponerse la dotación de los aparcamientos en el entorno.
6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo.
7. Para el caso de usos especiales, de equipamientos y dotaciones, o para aquellos que requieran por su especialidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los

servicios técnicos municipales.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.
9. También será exigible la dotación de aparcamiento prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores.

CAPÍTULO 2. CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA

Artículo 48

Parcela. Definición y Tipos

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable (una vez desarrollado), y que se determinan como tales en este Plan General, en

los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollen.

3. Las parcelas rústicas son aquellas que se encuentran en suelo rústico y que se determinan como tales en este Plan General, en los instrumentos de desarrollo de la ordenación o en los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales que se aprueben o autoricen en dicha clase de suelo.
4. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.

Artículo 49 Manzana

Es la porción de suelo urbano, urbanizable (una vez desarrollado) o rústico de Asentamiento Rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan General o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

Artículo 50 Relación entre Edificación y Parcela

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

Artículo 51 Segregación y Agrupación de Parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento y la legislación aplicable, y no cuenten con la pertinente autorización y/o licencia.
2. No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultado parcelas cuyas dimensiones no cumplan con las establecidas como mínimas, ni cuando las parcelas estén vinculadas a construcciones o edificaciones existentes en ellas.
3. No se permitirá la segregación de parcelas cuando las mismas se encuentren incluidas en Unidades de Actuación, o sectores de suelo urbanizable, salvo el supuesto de segregar la parte de la parcela no incluida en la delimitación.

Artículo 52 Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en instrucciones incluidas en las fichas de Áreas de Ordenación, o en los documentos que regulan los Ámbitos de Ordenación Remitida o en los instrumentos de planeamiento que desarrolle este Plan General.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la

posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos o Áreas.

Artículo 53 **Referencias Planimétricas de las Parcelas**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas existen las siguientes referencias planimétricas:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separe las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
- c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la

parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

- d) Alineación de fachada: es la línea que señal el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Definiendo el retranqueo frontal y podrá coincidir con la alineación exterior o pública.
- e) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en las plantas superiores a la baja.

Artículo 54 **Referencias Altimétricas del Terreno**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra de urbanización.

Rasante de parcela: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 55 **Separación a Linderos o** **Retranqueos**

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a ésta. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se adoptará como valor de retranqueo el mayor de los posibles.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
 - a. Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Siempre y cuando se trate de frentes de manzana en su totalidad.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

- b. Jardín delantero. Será un espacio esencialmente con elementos vegetales, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

Artículo 56 **Separación entre edificios**

La separación entre edificios es la distancia medida perpendicularmente y en línea recta que separa sus fachadas.

Artículo 57 **Fondo Edificable**

Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior (borde de parcela) o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 58 **Ocupación o Superficie Ocupada**

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes abiertos y cerrados, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

Artículo 59 **Superficie Ocupable**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Artículo 60 **Ocupación del Subsuelo**

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.

Artículo 61 **Ocupación por Construcciones Auxiliares**

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, cuartos de aperos, pérgolas, invernaderos, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales. Sólo se permiten construcciones auxiliares en aquellas zonas y tipologías en las que se admitan expresamente.

Artículo 62 **Coeficiente de Ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de

ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

Artículo 63 **Área de Movimiento de la Edificación**

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación del a misma parcela, cuando así se indique en los planos de ordenación o en las condiciones de la tipología que le sea de aplicación.

Artículo 64 **Adaptación Topográfica**

1. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural.
2. En terreo de escasa pendiente en sentido transversal a la calle que da acceso a la parcela el suelo urbanizado estará a una altura máxima de 0,80 m. sobre la rasante de la acera, medida en el extremo inferior del viario.
3. Si el terreno presenta pendiente superior al 10% en la dirección de la citada calle la medición de altura se practicará en el centro de la fachada, debiendo quedar la parte del suelo urbanizado que sobrepase la altura expresada anteriormente debidamente escalonado de acuerdo

con lo señalado en el párrafo siguiente.

4. Si la pendiente del terreno natural en dirección transversal a la calle que da acceso a la parcela es superior al 10% deberán respetarse las siguientes reglas para limitar la rasante del suelo urbanizado:

- a) Terrenos ladera arriba de la calle: el suelo urbanizado quedará comprendido por debajo del plano de 30° de inclinación ascendente trazado desde la rasante de la calle. Además, no podrá elevarse la cota del citado suelo por encima de 1,50m. sobre el terreno natural, ni podrán ejecutarse muros de contención de altura superior a 3,00m.

- b) Terrenos ladera debajo de la calle: la rasante del suelo urbanizado no podrá elevarse por encima de 1,50 m. sobre el terreno natural.

superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio o la suma de los edificios que se ubican en una parcela.

2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de plantas de la edificación, incluidas las construcciones sobre cubierta, lavaderos, cajas de escalera, ascensor.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos y siempre que su superficie no exceda al 20% de la superficie total del correspondiente nivel; los elementos ornamentales en cubierta que no sean susceptibles de ser ocupados por espacios habitables; y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio como depósitos de agua.

4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 65 Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 66 Superficie Edificada Computable

1. La superficie edificada total computable es la suma de las

no computables serán los admitidos para los sótanos.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

Artículo 67 **Superficie Edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un sector, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) El valor absoluto.

Artículo 68 **Coefficiente de Edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad

de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público.

- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie edificable de cada zona, polígono o unidad de actuación, de la que se han descontado las superficies no edificables.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende para el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.
 3. En los supuestos en que así se exprese en un planeamiento de desarrollo anterior y vigente según este Plan General, considerándolo como Ámbito de Ordenación Remitida, el coeficiente de edificabilidad podrá estar expresado como la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la parcela. En este caso, el coeficiente se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o cota de suelo si ésta está elevada sobre él, y el plano inferior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones

permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

Artículo 69 **Altura de la Edificación**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la parcela urbanizada o del punto de mediación de al altura señalado en la Normativa de aplicación. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
 - a. Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos.
 - b. Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o en la rasante de parcela en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta
3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
4. En ningún caso, de los criterios de medición del altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los

Artículo 70 **Construcciones Permitidas por Encima de la Altura**

1. En general y salvo a lo especificado en las condiciones particulares de cada tipología edificatoria se permitirán las siguientes construcciones por encima de la altura: Maquinaria de ascensores, cajas de escalera, depósitos de agua, chimeneas, conductos de ventilación y locales para las instalaciones telecomunicaciones.
2. Todas las construcciones no computan a los efectos de edificabilidad.
3. Todas estas construcciones no podrán exceder la altura permitida en más de 2,50 mts., ni ocupar más de 25 m² en planta.
4. Los lavaderos y cuartos de azotea no se consideran construcciones permitidas sobre la altura y su ocupación será de un máximo de 15% de la superficie de cubierta.

Artículo 71 **Plantas Sótanos**

1. La Planta Sótano es toda la planta enterrada o semienterrada siempre que la cara inferior del forjado esté a menos de 1,00 metros por encima del nivel de suelo exterior definido en el punto de medición de la altura máxima
2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.

3. En los sótanos no está permitido el uso residencial. Sólo se admitirá su uso como comercial garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre el suelo y techo será de 2.20 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas.

Artículo 72

Altura de los Edificios de Uso Dotacional

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación abierta será la indicada para la tipología dominante del entorno, admitiéndose una planta más de altura, cuando no lo impida la normativa particular aplicable.
2. En los edificios de dotaciones públicas que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura será la permitida para el resto de la manzana pero se admitirá una planta más de altura.

Artículo 73

Cuerpos y Elementos Volados. Definición

1. Se entienden por Cuerpos Volados aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

2. Pueden ser abiertos o cerrados.

- a. Son Cuerpos Volados Abiertos aquellos que no tienen ninguna parte cerrada excepto el peto de barandilla hasta una altura de 1,10 metros.
 - b. Son cuerpos Volados Cerrados el resto, tanto si están cerrados en más de un plano vertical con elementos de fábrica o con carpintería ligera.
3. El cuerpo volado deberá estar al menos a 3,70 m. sobre la rasante de la acera.
 4. Son Elementos Volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.
 5. La longitud máxima de vuelo será del 10% del ancho de la calle con un máximo de 1 m.

Artículo 74

Cerramiento de Parcelas

Se permitirá la ejecución de los muros de cerramiento de las parcelas hasta una altura máxima de 2 mts. que podrá macizo o abierto, salvo las excepciones contempladas en el párrafo siguiente. Los tramos de cerramiento situados por encima del terreno urbanizado en los que éste sobrepase en más de 1,00 m. la rasante de la calle, deberán ser abiertos y no sobrepasar en más de 1,00 m. la altura del citado terreno.

Artículo 75 Cuadro Resumen de las Tipologías del Plan General

TIPOLOGIAS	Parcela			Retranqueos				Aprovechamientos			
	Mínima m ²	Diámetro m	Frente Mínimo m	Fondo Máximo m	A Vía m	Lateral m	Trasero M	Ocupación %	Edificabilidad m ² c/m ² s	Alturas Nº Plantas	Alturas m
CJ1	120	5	5	25	3	0	3	70	1,40	2	7,40
CJ2	250	10	10	25	3	2	3	50	0,90	2	7,40
CJ3	400	15	15	25	5	3	3	50	0,80	2	7,40
CJ4	1.000	20	20	-	6	5	5	50	0,80/0,90	2	7,40
EC n	80	4	4	25	0 (*1)	0(*2)	0(*2)	100	1,00 Pl. Baja 0,95/0,90/0,85 Pl. Sup.	Según planos	Según Normas
EC-CV1	-	4	4	25	-	-	-	90	1,65	2	7,00
EM(*5)	200	8	8	25	2	2	2	40	0,80	2	7,40
EM-CV1	-	8	8	25	-	-	-	45	0,69	Según planos	-
EM-CV2	500	8	8	25	2	2	2	45	0,69	2	7,00
EA1	300	15	15	-	3	3	3	50	0,45	1	4,00
EA2				-	3	3	3	50	0,90	2	7,40
EA3	400	20	20	-	3	3	3	50	1,50	3	10,80
EA4				-	3	3	3		2,00	4	14,20
EA5	600	20	20	-	4	4	4	50	2,50	5	17,60
EA6				-	4	4	4		3,00	6	21,00
EA-CV1	2.000	25	25	-	5	3- h/2	3-h/2	50	0,69	2	7,40
EA-CV2	2.000	25	25	-	5	3- h/2	3-h/2	65	1,28	2	7,40
EA-CV3	2.000	25	25	-	5	3- h/2	3-h/2	50	0,73	2	7,40
EA-CV4	1.000	20	20	-	5	3- h/2	3-h/2	50	0,92	2	7,40
EA-CV5	1.000	20	20	-	5	3- h/2	3-h/2	70	1,39	2	7,40
EA-CV6	400	15	15	-	5	3- h/2	3-h/2	40	0,69	2	7,40
EA-CV7	450	15	15	-	5	3- h/2	3-h/2	40	0,46	2	7,40
EA-CV8	450	15	15	-	5	3- h/2	3-h/2	55	1,06	2	7,40
EIC	400	8	8	45	5 (*6)	0	0(*7)	85 (*3)	1,70	2	7,20 (*4) 11,00
EIA	1.000	25	25	45	5	5	5	60	0,90	2	9,30 11,00
ES	2.000	30	30	-	5	5	5	85	1,00	2	9,00
EQp-CV1	-	-	-	-	5	3- h/2	3-h/2	30	0,359	2	7,40

- (*1) Si tiene jardín delantero será el indicado en planos
 (*2) Si el lindero es con suelo rústico será de 2 metros
 (*3) Incluyendo la superficie del retranqueo.
 (*4) La altura máxima, a cumbre o a cara inferior, podrá alcanzar los 11 mts. cuando se trate de una manzana completa y se desarrolle a través de un ESTUDIO DE DETALLE, siendo los retranqueos a las vías iguales o superior a la altura.
 (*5) Salvo en los supuestos de aplicación de la Normativa de Edificación Cerrada
 (*6) En parcelas en esquina será nulo el retranqueo a la vía situada en dirección Norte-Sur.
 (*7) Si el lindero es con suelo rústico será de 3 metros

El Secretario General
 23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA.

Artículo 76

Tipos de Edificación Cerrada

Se pueden distinguir los siguientes tipos de edificación Cerrada:

Edificación Cerrada. (EC)

Edificación Cerrada con Jardín delantero. (EC) J.

Edificación Cerrada en Sector Centro Valle (EC-CV1).

El uso principal en EC y EC-J es el residencial en todas sus categorías, salvo en los Asentamientos Rurales, en los que el uso principal es exclusivamente el residencial en categoría unifamiliar.

El uso principal en EC-CV1 es el residencial en categoría colectiva.

Artículo 77

Parcela Mínima

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 80 metros cuadrados.
2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna

de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad.

En zonas donde la altura establecida en los Planos de Ordenación Pormenorizada sea igual o superior a tres (3) plantas, no podrán realizarse segregaciones o divisiones de parcelas que den lugar a anchos de fachada inferiores a 6 metros

Artículo 78

Alineaciones

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Las edificaciones en esquina con frente a calles que no tengan establecido jardín delantero o que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de edificios se incluyan en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3,00 metros medida en la perpendicular de la bisectriz del ángulo que forma la esquina. Este chaflán de tres metros también puede ser sustituido por una curva de radio de 3 metros y medidos por la bisectriz del ángulo y tangente a los laterales.

3. En los supuestos de renovación de la edificación no podrán existir espacios construidos a más de 25 metros de la alineación exterior.
4. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la edificación se retranqueará 2,00 metros, si así fuera necesario por servidumbre de vistas y se tratará la pared de la nueva edificación como fachada y con apertura de huecos.

Artículo 79 **Retranqueos de la Edificación**

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 2'00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en esta Normas, en otras que resulten de aplicación y en la legislación civil.
2. Los retranqueos de la edificación pueden estar señalados en los planos de ordenación pormenorizada, o ser el resultado de la aplicación de esta normativa.
3. Las ampliaciones que se permitan en edificios catalogados habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3'00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestra la escasa incidencia sobre la edificación original.
4. Si la parcela es colindante con suelo

rústico deberá retranquearse 2,00 metros de dicho lindero y ser tratada como fachada.

Artículo 80 **Paredes Medianeras**

1. En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos mediante escritura pública que se apuntará con la solicitud de licencia de obras.
2. En edificios protegidos deberá respetarse un retranqueo de 3'00 metros en aquellas paredes medianeras en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.
3. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 3,00 metros, la pared que sobresalga se retranqueará del lindero 2,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Artículo 81 **Jardines Delanteros**

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.
2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior. La rasante del mismo no deberá superar la altura de 0,80 metros sobre al citada rasante.

Artículo 82 Jardines Interiores

En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 10% del jardín interior ni 30 metros cuadrados construidos como máximo.

Artículo 83 Planta Primera y Siguietes

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima de 3,50 metros.

Artículo 84 Planta Baja

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 1,00 metros por encima y por debajo de la rasante de la alineación exterior. Se prohíben expresamente las entreplantas.

Para usos residenciales la altura máxima libre será de 3,20 metros y la mínima de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura máxima libre será de 3,80 metros y la mínima de 3,20 metros.

Artículo 85 Planta Sótano

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano los jardines delanteros ni traseros. La altura mínima será de 2,20 metros para usos

no habitables y de 3,20 metros para otros usos.

Artículo 86 Altura máxima de la edificación

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,40 metros.

Tres plantas y/o 10,80 metros.

Cuatro plantas y/o 14,20 metros.

Cinco plantas y/o 17,60 metros.

Seis plantas y/o 21,00 metros.

Es decir, lo que resulta de la formulación siguiente:

$$H = 4,00 + 3,40 * (n-1)$$

Para el tipo EC-CV1 la altura será dos plantas y/o 7,00 m.

2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada; en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos, en los instrumentos de ordenación remitida o en los de planeamiento de desarrollo, según el ámbito y el supuesto de que se trate.
3. La altura de la edificación se determina por el número de plantas o por la distancia en metros,

existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:

Una planta y/o 4,00 metros.

Dos plantas y/o 7,40 metros.

Tres plantas y/o 10,80 metros.

Cuatro plantas y/o 14,20 metros.

Cinco plantas y/o 17,60 metros.

Seis plantas y/o 21,00 metros.

Es decir, lo que resulta de la formulación siguiente:

$$H = 4,00 + 3,40 * (n-1)$$

4. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).
5. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.
6. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.

En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de

esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.

7. Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
8. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar, que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.
9. La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos de ordenación.
10. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina, igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en una profundidad igual o mayor a la

mencionada altura reguladora máxima.

11. Casos de calle a media ladera.

Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.
- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:
 - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
 - La línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
 - La línea situada a veinticinco (25) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la

hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.

- A dos metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico (salvo que la franja del suelo rústico colindante pertenezca al mismo propietario en cuyo caso podrá alinearse la edificación a los veinticinco (25) metros de la línea de fachada) y salto de la edificación en medianerías.

- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior y con una longitud de diez (10,00) metros.

- Línea recta que une la vertical inferior con la horizontal descrita en el párrafo anterior.

No podrán realizarse desmontes de una altura superior a tres (3) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b) Terrenos ladera abajo de la calle :

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:

- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.

- La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.

- La línea situada a veinte (25) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.

- A dos metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías

- Línea recta que une la vertical inferior con la horizontal anterior.

12. Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.

13. Cuando una parcela tenga asignada una altura inferior en dos o más plantas a la de un edificio colindante existente, y donde no se hubiere producido el retranqueo de las plantas de exceso, vendrá obligada aquella a elevar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada de forma que se disminuya visualmente la diferencia.

Artículo 87 **Altura Mínima**

Se permite reducir en una planta la

altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

Artículo 88 **Paredes Medianeras**

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligado a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.

2. Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero dos (2) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.

Artículo 89 **Medición de la altura a través de Estudios de Detalle**

En los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello produzca un aumento del aprovechamiento.

Artículo 90 **Adaptación Topográfica**

1. En terrenos ladera arriba:

En terrenos con pendiente superior al 20%, la edificación habrá de escalonarse de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior

habitable de cada uno de los escalones medido en su punto medio, no se encuentre a una distancia superior a 3,00 metros por debajo del nivel del terreno.

2. En terrenos ladera abajo:

El nivel del piso de la planta baja habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto que dicho nivel del piso se sitúe a una altura superior a 3,50 metros respecto de aquél.

Artículo 91 **Ejecución por Fases**

Se podrán autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número y se cumplan las condiciones que estas Normas establezcan para tales supuestos.

Artículo 92 **Edificabilidad**

1. Se considera un coeficiente de edificabilidad de 0,9 m²c/m² por planta a partir de la baja y de 1.00 m²c/m²s en planta baja si el uso no es residencial.
2. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y menos de 20 metros de fondo y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas con menos de 40 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será de 0,95 m²c/m²s.

3. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y fondo comprendido entre 20 y 23 metros y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas y fondo comprendido entre 20 y 46 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será 0,90 m²c/m²s.
4. En parcelas con una fachada o con dos fachadas en esquina y más de 23 metros de fondo y en parcelas con dos fachadas a calles paralelas con más de 46 metros de fondo la edificabilidad máxima por planta a partir de la baja será 0,85 m²c/m²s.
5. Para el tipo EC-CV1 la edificabilidad será de 1,65 m²c/m²s.

Artículo 93 **Modificación de las Condiciones de Aprovechamiento**

Cuando se trate de una manzana completa en edificación cerrada, o al menos un frente completo de la misma, a través de un Estudio de Detalle se podrá incrementar en una planta más la misma superficie construida que se retranquee de todo el edificio, con un mínimo de 3 metros y pasando a ser dicho espacio libre de dominio público.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE.

Artículo 94 **Tipos**

1. Se distinguen los siguientes tipos en función de las alturas permitidas:
Para una planta de altura, EA1.
Para dos plantas de altura, EA2.
Para tres plantas de altura, EA3.
Para cuatro plantas, EA4.



Para cinco plantas, EA5.
Para seis plantas, EA6.
En el Sector Centro Valle se contemplan los tipos EA-CV1, EA-CV2, EA-CV3, EA-CV4, EA-CV5, EA-CV6, EA-CV7 y EA-CV8.

2. También existe la edificación abierta de ordenación singular, destinada a usos terciarios (en todas sus categorías), equipamientos, dotaciones e infraestructuras (ES).

Artículo 95 **Parcela Mínima**

1. Para los tipos EA1, EA2 será de 300 m², y de 15 m en ambos casos para los tipos EA1 a EA2. Para los tipos EA3 y EA4 será de 400 m² y para EA5 y EA6 será de 600 m².
2. Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta en bloque deberá cumplir con una superficie mínima expresada para cada tipo, con un frente mínimo de 20 metros y su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro para los tipos EA3 a EA6.
3. En los tipos EA-CVn la parcela mínima y el círculo inscribible serán los que figuran en el artículo 75.
4. En el caso de la edificación singular la parcela mínima es de 2.000 m² y el círculo inscribible será de 30m.

Artículo 96 **Retranqueo de la edificación**

1. Será el indicado para cada tipo de

edificación abierta y en cualquier caso nunca inferior a 3 metros en cualquiera de los linderos.

2. El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el jardín.
3. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor de cinco (5) metros.
4. Para los tipos EA1, EA2, EA3 y EA4 será de tres (3) metros a todos los linderos y para EA5 y EA6 será de cuatro (4) metros a todos los linderos.
5. Para los tipos EA-CVn la parcela los retranqueos serán los que figuran en el artículo 75.
6. Para la tipología de ordenación singular el retranqueo a todos los linderos será de 5 m.

Artículo 97 **Ocupación máxima**

1. La ocupación máxima será del 50% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.
2. Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 50% del solar.
3. La edificación abierta en bloque que se destine a equipamiento público no tiene limitada la ocupación de la parcela, pero sí deberá cumplir las separaciones a linderos.
4. Para la edificación de ordenación singular la ocupación será del 85%.

Artículo 98 Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima para los tipos EAn se establece en los siguientes coeficientes:

Para EA1 será de $0,45m^2c/m^2s$

Para EA2 será de $0,90m^2c/m^2s$

Para EA3 será de $1,5m^2c/m^2s$

Para EA4 será de $2,00m^2c/m^2s$

Para EA5 será de $2,50m^2c/m^2s$

Para EA6 será de $3,00m^2c/m^2s$

2. La edificabilidad máxima para los tipos EA-CVn será la establecida en el artículo 75.
3. Para la edificación de ordenación singular la edificabilidad máxima será de $1 m^2c/m^2s$.

Artículo 99 Adaptación Topográfica

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más o menos de 3,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes. Tampoco podrá superar en más de 3 metros las cotas de las vías urbanizadas a las que de frente.

Artículo 100 Altura Reguladora Máxima

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a los garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.

Para la definición de la distancia en metros para la altura total se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

2. La altura máxima permitida de las edificaciones en los tipos EAn es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan General, en la ficha del Área correspondiente o, en su caso, en las Ordenanzas Específicas que le sean aplicables, o bien se encuentra establecida en los documentos de ordenación remitida.
3. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada se realiza por este Plan General y la altura máxima de una parcela o manzana no se encuentra señalada en los planos o en las fichas correspondientes, ésta no podrá superar las cuatro (4) plantas.
4. En el caso de equipamientos de titularidad pública no existe limitación de la altura, dado que las características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas.
5. En cuanto a los edificios de uso turístico hotelero y de edificios de

uso exclusivo comercial, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta: 4,00 metros

Dos plantas: 7,40 metros

Tres plantas: 10,80 metros

Cuatro plantas: 14,20 metros

Cinco plantas: 17,60 metros

Seis plantas: 21,00 metros

6. Para los tipos EA-CVn la altura máxima será de 2 plantas y/o 7,40 metros.
7. Para la edificación de ordenación singular la altura máxima será de 2 plantas y/o 9 metros.

Artículo 101 **Planta Baja**

Es aquella planta que tiene la cara inferior del piso a 1 metro por encima o por debajo con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 102 **Planta sótano**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 103 **Construcciones auxiliares**

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la

edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta y computan a efectos de ocupación y retranqueos.

CAPITULO 6.CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN

Artículo 104 **Tipos de edificaciones en Ciudad Jardín**

Según la intensidad y las características de las edificaciones admitidas en la tipología de Ciudad Jardín, se distinguen los siguientes tipos:

1. Ciudad Jardín aislada (CJ3 y CJ2): es la formada por edificaciones unifamiliares en el interior de su parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.

Podrán adosarse dos viviendas en una misma parcela mínima siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplan el resto de parámetros, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

2. Ciudad Jardín en hilera (CJ1): es el conjunto de edificaciones generalmente adosadas y que se desarrollan en base a un proyecto conjunto y unitario, conformando espacios de uso comunitario, aunque también pueden ser parcelas independientes.
3. Ciudad Jardín en colonia (CJ4): Es un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas en una misma parcela a través de un proyecto único que comparten jardines, retranqueos y accesos. Esta tipología se puede aplicar en las parcelas que tengan

asignados los tipos CJ2 y CJ3 en los planos de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 105 Parcela mínima

En los diferentes tipos de edificaciones en Ciudad Jardín, se fijan las siguientes dimensiones y condiciones de parcela mínima:

	Superficie Mínima	Círculo Inscribible	Frente Mínimo
CJ1	120 m ²	5 m	5 m
CJ2	250 m ²	10 m	10 m
CJ3	400 m ²	15 m	15 m
CJ4	1000 m ²	20 m	20 m

Artículo 106 Condiciones específicas de la Ciudad Jardín en Colonia (CJ4)

Podrán utilizarse los tipos de CJ2 y CJ3 respetando la condición de que el número máximo de viviendas unifamiliares será el resultado del cociente entre la superficie total y la parcela mínima del tipo elegido, de acuerdo a lo indicado para cada una de las tipologías.

Artículo 107 Retranqueo de la edificación

1. El retranqueo mínimo en los frentes colindantes con las vías o espacio públicos será de 3,00 metros, salvo en la Aislada (CJ3) que será de 5,00 metros.

En el tipo CJ4, en colonia, el retranqueo a la vía será de 6,00 metros.

2. La edificación quedará retranqueada como mínimo 3,00 metros de sus linderos laterales y posterior, en el tipo de CJ3 y de 5,00 metros en el tipo CJ4, salvo en los casos permitidos de adosamiento en los tipos CJ1, CJ2 y CJ3.
3. El espacio libre privado y no edificado existente entre la fachada de la edificación y la alineación exterior de la parcela no puede ser destinado a otro uso que el de jardín.

Artículo 108 Ocupación máxima

1. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 50%, incluyendo las construcciones auxiliares, salvo en la edificación aislada grado 1 (CJ1), en donde se establece una ocupación máxima del 70%.
2. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación respecto de los retranqueos.

Artículo 109 Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima se fija en 1,4 m²c/ m²s para el tipo CJ1, será de 0,90 m²c/ m²s para el tipo CJ2 y 0,80 m²c/ m²s para el tipo CJ3.

En el caso de la tipología CJ4 la edificabilidad será la que corresponda al tipo inicial establecido en la Ordenación Pormenorizada.

Artículo 110 **Adaptación Topográfica**

La adaptación topográfica se regirá en las determinaciones del artículo 64 de esta Normativa.

Artículo 111 **Altura Reguladora Máxima**

1. La altura de la edificación de ciudad jardín se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.

Para la definición de la distancia en metros para la altura total se estará a lo dispuesto en el artículo 86.

2. La altura máxima se fija en 7,40 metros y dos plantas de altura.

En caso de cubierta inclinada la cumbre no podrá superar la altura de 10,80 metros y un ángulo del 30% medido respecto del plano horizontal

3. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a las edificaciones que se destinen a equipamientos de titularidad pública, no existiendo en este caso limitación en la altura de las plantas dada la necesaria flexibilidad que requieren las características y necesidades funcionales de los usos a instalar en ellos.
4. En las edificaciones de uso turístico hotelero, cuando la planta baja se destine a zonas comunes de la

instalación, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:

Una planta: 4,00 metros

Dos plantas: 7,50 metros

5. Lo establecido en el número anterior no será de aplicación a los edificios incluidos en el Catálogo de Protección o aquellos que por situarse en su entorno se encuentren afectados por las determinaciones del propio Catálogo.

Artículo 112 **Planta Baja**

La planta baja de un edificio de Ciudad Jardín es aquella que tiene la cara inferior del forjado de la planta baja a 1 metro por encima del plano de referencia formado por el terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

Artículo 113 **Planta Sótano**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 114 **Construcciones Sobre la Altura Máxima**

Las plantas abuhardilladas computan como planta a partir de que la altura libre interior sea total o superior a 1,90 metros de altura.

Artículo 115 **Condiciones Particulares de la** **Ciudad Jardín en Colonia (CJ4)**

1. La máxima longitud de fachada que pueden alcanzar las agrupaciones es de 40,00 metros y el ancho máximo será de veinte (20) metros.
2. La distancia entre dos fachadas longitudinales no podrá ser menor de diez (10,00) metros, ni entre dos laterales inferior a 5,00 metros.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES **PARTICULARES DE LA** **EDIFICACION MIXTA (EM).**

Artículo 116 **Normativa de Aplicación**

En la tipología de edificación mixta, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de la edificación cerrada. Igualmente se aplicará la tipología de edificación cerrada para aquellos tramos de vías o calles ya consolidadas con edificación cerrada cuando los espacios no construidos entre ellos sea no mayor de 40 metros.

El uso principal para el tipo EM es el residencial en la categoría de colectiva, salvo en los Asentamientos Rurales en los que se admite únicamente la vivienda unifamiliar.

El uso principal para los tipos EM-CVn es el que figura en la RP-PGO-CV.

Artículo 117 **Parcela Mínima**

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada de 8 m y una superficie no inferiores a 200 m².
2. Se exceptúan de lo anterior las parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa de habitabilidad. Remitiéndose el resto de condiciones a la tipología de edificación cerrada.
3. Las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en alguno de los números anteriores, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes, en cuyo caso deberá producirse la pertinente agrupación o reparcelación para la distribución del aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo a la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula admitida legalmente para la utilización y construcción de la propiedad común.

Artículo 118 **Alineaciones**

Las alineaciones de las parcelas son las que se establecen en los planos de ordenación correspondientes o, en su caso, a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, o bien se determinan en los instrumentos de ordenación remitida o serán señaladas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 119 Retranqueos de la Edificación

1. Cuando se señale en los planos de ordenación pormenorizada un jardín delantero privado, la edificación habrá de retranquearse de la alineación exterior, la dimensión determinada en los citados planos, con un mínimo de 2 metros para el tipo EM.
2. Para aquellas parcelas que sean colindantes con edificaciones alineadas a vía se podrá situar la edificación en la alineación exterior o bien retranquearse con respecto a la misma resolviendo el encuentro entre ambas de tal manera que no queden medianeras al descubierto.
3. En el tipo EM la edificación se retranqueará como mínimo 2,00 metros de sus linderos laterales y 2,00 metros del posterior, salvo en los casos en que se produzca el adosamiento y en los supuestos en que existan edificios colindantes con paredes medianeras de altura superior a 1 planta. En este último supuesto, será obligatorio el adosamiento a las medianeras laterales existentes.
4. En los tipos EM-CVn los retranqueos serán los establecidos en el artículo 75.
5. En los supuestos en que la parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared lindante con el suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos. Si el terreno rústico colindante perteneciera a otra propiedad la edificación se retranqueará 2,00 metros e igualmente se tratará la pared como fachada.
6. Podrán disponerse, salvo en

asentamientos rurales, dos viviendas adosadas en la misma parcela o en dos plantas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros al descubierto y cumplir el resto de parámetros. En el primero de estos supuestos cada vivienda deberá disponer de jardín frontal, lateral y trasero.

7. El espacio no edificado existente entre la edificación y la alineación exterior de la parcela sólo podrá destinarse al uso de jardín y deberá contar con cerramiento en dicha alineación exterior.

Artículo 120 Fondo Edificable

De no estar reflejada la alineación interior en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, el fondo máximo de la edificación no podrá ser en ningún caso superior a 23,00 metros medidos desde la alineación exterior de la parcela, ni podrá superar la distancia que resulte de la regulación sobre retranqueos que sea aplicable.

Artículo 121 Ocupación Máxima

1. La ocupación máxima es del 40 % para el tipo EM y del 45% para los tipos EM-CVn.

Artículo 122 Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad máxima es de 0,80 m²c/m² para el tipo EM y de 0,69 m²c/m² para los tipos EM-CVn.
2. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a las dotaciones y equipamientos tanto públicos como privados.

Artículo 123 **Altura Máxima**

La altura máxima de las edificaciones se establece en 7,40 metros y dos plantas de altura para el tipo EM y en 7,00 metros y dos plantas para el tipo EM-CV2.

Artículo 124 **Sótanos**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 125 **Construcciones Auxiliares**

No se permite adosar a los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones), salvo que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad máxima permitida según la regulación que resulte de aplicación, no superen la altura de 3,00 metros y su objetivo sea resolver las medianeras vistas en una parcela colindante que no tenga más de una planta de altura.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.

Artículo 134 **Condiciones de la edificación industrial**

1. Las condiciones particulares de la edificación industrial son de aplicación a las parcelas para las que se determina dicha tipología por este Plan General o, en su caso, por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación, por referencia genérica o específica de la actividad industrial concreta a que se destine la edificación, y las derivadas de la regulación de las actividades clasificadas.
3. Se admite una vivienda por parcela para el vigilante.

Artículo 135 **Tipos Edificatorios**

1. A los efectos de establecer las condiciones particulares que resulten adecuadas, se determinan distintos tipos edificatorios que puedan identificarse como tales en relación a las actividades industriales cuyas características, funcionamiento e intensidad crean la necesidad de ubicarse en edificios de condiciones y morfología propias.

Tales tipos edificatorios son los siguientes:

- a. Edificación Industrial Abierta (EIA):
Son las edificaciones e instalaciones en las que se puede realizar una actividad industrial con procesos de

producción o transformación cuyas características e impacto obligan a que estén ubicadas en sectores industriales especializados, que estarán separados de los núcleos de población o en suelo rústico cuando así se autorice.

- b. Edificación Industrial Cerrada (EIC):
Son las edificaciones en forma de naves, en las que se realiza la actividad industrial de producción o transformación para la que no se emplea maquinaria pesada y no se generan acciones contaminantes, siguiendo las propias de Talleres de reparación de bienes, de almacenaje de bienes y/o productos, o en las que se prestan servicios cuyas características conllevan su ubicación en este tipo de naves.

Artículo 136 **Parcela Mínima**

A efectos de la fijación de la superficie de parcela mínima, se distingue entre los diferentes tipos establecidos en el artículo anterior.

La superficie y el diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela, para cada uno de tales supuestos, son los que se indican a continuación:

	Superficie mínima	Círculo inscribible
Edificación Industrial Abierta (EIA)	1000 m ²	25 m
Edificación Industrial Cerrada (EIC)	400 m ²	8 m

En ambos casos, el frente mínimo de parcela es el mismo que la longitud mínima del diámetro del círculo que debe poder inscribirse en la misma.

Artículo 137 **Edificabilidad**

Para el tipo EIC el coeficiente de edificabilidad es de 1,7 m²c/m²s.

Para el tipo EIA el coeficiente de edificabilidad es de 0,9 m²c/m²s.

Artículo 138 **Ocupación Máxima de Parcela**

1. La ocupación máxima de la parcela será del 60 % para el tipo EIA, del 85% para el tipo EIC. Dicho porcentaje se aplicará sobre la superficie total de la parcela.
2. Las construcciones situadas en sótano o semisótano podrán superar el porcentaje de ocupación establecido para la edificación sobre rasante, ocupando la totalidad del solar, salvo el espacio de retranqueo obligatorio a vías, espacios libres y resto de linderos.

Artículo 139 **Retranqueos de la Edificación**

1. El retranqueo frontal de la edificación se establece en los planos de ordenación pormenorizada, y en cualquier caso el mínimo será de 5,00 metros. Las edificaciones situadas en parcelas en esquina del tipo EIC presentarán retranqueo frontal tan solo al norte o al sur y se alinearán con las vías situadas al este o al oeste.
2. El retranqueo posterior y el de los linderos laterales se establecen en 5,00 metros para el tipo EIA, siendo de 3,00 el trasero si linda con suelo rústico para los otros tipos.
3. No se establecen retranqueos laterales ni posteriores para las naves industriales del tipo EIC. Se permitirá el adosamiento de dos o más naves en sus linderos

comunes, respetando la separación a las restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Que la edificación colindante se haya situado junto al lindero y, por tanto, exista ya una pared medianera.
 - b. Que se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.
 - c. Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería.
4. El fondo máximo edificable es de 45 metros salvo que limite consuelo rústico ya que deberá retranquearse 3,00 metros de lindero trasero o lateral.

2. En el espacio libre de parcela, entre la fachada y la alineación exterior, podrá construirse una caseta de portería o control de accesos, con una superficie máxima en planta de 4,00 M2 y con una altura máxima de tres metros.
3. El espacio libre de parcela contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para el almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable y la Ordenación Ambiental y de Actividades Clasificadas.
4. Los depósitos de combustibles destinados al uso de la industria o cualquier otra actividad auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en los espacios libres de la parcela que no sean colindantes con la vía pública. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado u otras medidas.

Artículo 140 **Sótanos**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos.

Artículo 141 **Espacios Libres Interiores de Parcela**

1. El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a vía de acceso y seguridad, a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones contempladas en los números siguientes y con las condiciones que en ellos se determinan. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.

5. La ubicación de los elementos y construcciones permitidos en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse atendiendo a las condiciones de estética establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 142 **Altura Máxima**

1. En la Edificación Abierta:

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 9,30 metros medidos al punto interior más bajo en el caso de cubierta plana o inclinada y un máximo

de 11,00 metros a la cumbre en el caso de cubierta inclinada, salvo que se autorice una mayor en la normativa de los instrumentos de ordenación incorporada o en el de planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada de un sector industrial.

Por encima de la altura máxima sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad que se trate.

2. En la Edificación Cerrada:

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 7,20 mts. medidos al punto interior más bajo en el caso de cubierta plana o inclinada y un máximo de 11,00 mts. a la cumbre en el caso de la cubierta inclinada, salvo que se trate de una manzana completa, en el que la altura máxima podrá alcanzar los 11 mts. a cumbre, desarrollándose mediante Estudio de Detalle siendo los retranqueos iguales o superiores a la altura.

Artículo 143 **Cota de Origen y Referencia**

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 1,50 metros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

La medición se efectuará desde la cota de origen definida en el párrafo anterior, hasta la cara inferior del último forjado o derecha.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES AGRARIAS.

Artículo 144 **Consideraciones Generales**

Son las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria y además de cumplir las siguientes determinaciones deberán cumplir las especificadas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 145 **Tipos y Obras Permitidas**

A) Casetas para almacenamiento de productos y aperos de labranza:

La parcela mínima será de 5.000 m² y la superficie construida máxima será de 20 m² construidos con una altura libre interior máxima de 3,00 metros.

Deberá estar enterrado en el bancal, pero permitiéndose la apertura de huecos en el frente del mismo, que deberá estar forrado de piedra para mimetizarse con el resto del marco de piedra.

En aquellos terrenos de escasa pendiente, en los que resulte imposible enterrar parcialmente la construcción, ésta deberá ser aislada y cubierta en su totalidad con teja cerámica, respondiendo a la tipología de edificación rural.

B) Invernaderos o protección de cultivos:

No están permitidos en ninguna circunstancia.

C) Estanques y depósitos de agua:

La parcela mínima será de 10.000 m² con una superficie de lámina de agua de 200 m² y deberán estar

enterrados preferentemente o sobresalir como máximo 3,00 metros en cuyo caso deberán estar formados en piedra y mimetizarse con el resto del paisaje.

D) Industrias de transformación de productos obtenidos en la zona:

La Parcela mínima será de 10.000 m², serán de una sola planta con 3,00 metros de altura máxima en alero y 4,50 metros en cumbrera desde la fachada siguiente. Deberán retranquearse 5 metros de todos los linderos y un máximo de 10 metros a la vía o camino que le da acceso. La cubierta será en teja cerámica

La superficie edificable máxima será de 0,20 m²c/m²s.

Para los referidos a la producción agrícola será condición indispensable estar vinculados a una finca o parcela en explotación.

CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE ESTACIONES DE SERVICIOS

Artículo 146 Consideraciones Generales

1. Son las instalaciones y edificaciones de las infraestructuras de Estaciones de Servicios para suministro de combustible, que además de cumplir las siguientes determinaciones deberán cumplir las especificadas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 147 Parcela Mínima

Las parcelas deberán tener una superficie no inferior a 3000 m² en suelo rústico y a 2000 m² en suelo urbano. Las instalaciones existentes podrán ser objeto de reforma-ampliación, con independencia de la superficie de parcela que posean.

Artículo 148 Edificabilidad

La superficie máxima edificable será de 300 m².

En la superficie construida no se computarán las pérgolas o instalaciones para los surtidores de combustibles ni las instalaciones de servicios de lavado de automóviles o similares.

Artículo 149 Altura Máxima

1. La altura máxima de las edificaciones, pérgolas o instalaciones será de 5,00 metros, medidas sobre cualquier punto del terreno circundante una vez adaptado para la construcción de la edificación. Todas estas construcciones se separarán una distancia mínima de 5,00 m. de todos los linderos. En las instalaciones existentes que presenten retranqueos inferiores o nulos a linderos laterales o posteriores se admitirá su reforma-ampliación con los mismos retranqueos existentes.
2. No se admiten muros como resultado de la explanación del terreno con altura mayor o menor de 3,00 metros respecto del terreno natural.

CAPÍTULO 12. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES EN EL SUELO RÚSTICO

Artículo 150 Condiciones Generales

1. Son las edificaciones e instalaciones complementarias de equipamiento de iniciativa pública, así como las correspondientes a los usos y servicios públicos a cargo de la Administración Pública y no incluidos como Sistema General.
2. Cumplirán las siguientes determinaciones además de las especificadas en la legislación sectorial vigente que corresponda.

Artículo 151 Parcela Mínima

No se establece parcela mínima en razón del interés general que conlleva las iniciativas públicas.

Artículo 152 Retranqueos

Se deberá respetar un retranqueo mínimo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

Artículo 153 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,90 m²c/m²s.

Artículo 154 Altura

La altura máxima será de dos plantas y/o 7,00 metros.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 155 Ordenación y Regulación de los Usos

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar un actividad.
2. Se determina– dentro del contenido de su estructura general – el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo (áreas de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos o categorías de suelo rústico).
3. También se establece el régimen y los determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos, así como las condiciones sobre los actos intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

Artículo 156 Aplicación de la Regulación de los Usos

1. Para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.

2. En los ámbitos de – Ordenación Incorporada será de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en esas Normas.

1. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

2. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en al que se implante o desarrolle.

Artículo 157 Clasificación Sistemática de los Usos

Criterios de clasificación de los usos:

1. Se clasifican los usos en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Las nueve clases que conforman la distribución básica de los usos son los siguientes:

Usos medioambientales
Usos recreativos
Usos dotacionales
Usos de infraestructuras
Usos primarios
Usos industriales
Usos terciarios
Usos turísticos
Usos residenciales

A partir de dicha clasificación se establece una división en categorías; cada clase de usos se subdivide en categorías más especificadas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio la relevancia o singularidad de la actividad o sus intervenciones asociadas.

Artículo 158 Usos complementarios

a. Además de los usos generales y de sus categorías existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos.

b. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas

para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

Artículo 159 Clasificación de los Usos

El esquema de la clasificación sistemática de las clases de usos y de sus categorías es la siguiente:

CLASE DE USO	CATEGORÍA
Residencial	Unifamiliares Colectivo Rural
Turístico	Hotelero Apartamento turístico Turismo Rural Complejo turístico Turismo especializado Campamento turístico
Terciario	Oficinas Comercial
Industrial	Industria primaria Industria pesada Industria ligera Talleres industriales y almacenes o Talleres artesanales o domésticos
Primario	Forestal Agrícola Ganadero Extractivo Marino
Dotaciones y Equipamientos	Docente Sanitario Social Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y seguridad Cementerio Religioso Otros equipamientos Espacios libres públicos
Infraestructuras	Hidráulica Saneamiento Energía Telecomunicaciones Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Tratamiento de residuos Varias Portuarias Aeroportuarias

Recreativos	Esparcimiento en espacios no adaptados Esparcimiento en espacios adaptados Esparcimiento y ocio en espacios edificados Complejos recreativos
Medioambientales	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental

Artículo 160 Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y turístico y en los asentamientos rurales solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer –en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables pro este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero de Gestión Urbanística anexo a las mismas. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán se compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la

parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos secundarios deberán cumplir condiciones que sean de aplicación en cada caso.

- a. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria, salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia, podrán estar incluidos como Sistemas Generales, Territoriales o Municipales.
- b. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y –en su caso– por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial urbanística y el planeamiento insular.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 161

Definición del Uso Residencial

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiendo ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

Artículo 162

Categorías y Tipologías Específicas del Uso Residencial

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos específicos del segundo nivel, en las siguientes categorías y tipologías:

Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que comparten espacios de uso común. Se desarrollan en la tipología de Ciudad Jardín en cualquiera de sus grados (CJ1, CJ2, CJ3, CJ4).

Colectiva: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible incluso la existencia de otros locales independientes de las mismas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes. Se desarrolla en las tipologías de Edificación Cerrada, Abierta y Mixta (EC, EA, EM).

Rural: Cuando la residencia se realiza en viviendas ubicadas en asentamientos agrícolas en suelo rústico, que mantienen las características propias de la edificación residencial en el medio rural. Se desarrolla en la tipología de Vivienda Rural (UR) en los Asentamientos Agrícolas y Edificación Mixta (EM), sólo en los Asentamientos Rurales.

Artículo 163

El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial

El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada del tercer nivel a viviendas de protección oficial (VPO), pudiendo calificarse expresamente desde el planeamiento de desarrollo que las viviendas de una determinada parcela se tengan que sujetar obligatoriamente a algún régimen de protección oficial. En la ficha de ordenación correspondiente a determinados sectores de suelo urbanizable residencial se expresa la instrucción vinculante de establecer un mínimo obligatorio y/o un máximo indicativo de viviendas sujetas a esta condición.

Artículo 164

Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. En las fichas correspondientes a determinados ámbitos para los que este Plan General determina el uso residencial como característico (por ser el predominante o porque se derive del modelo de ordenación territorial), se establecen instrucciones específicas para los desarrollos y actuaciones del uso residencial.
3. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial están a su vez relacionadas y vinculadas al cumplimiento de a las determinaciones que para las edificaciones establece el Título anterior.
4. Los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable no ordenado cuyo uso característico sea el residencial deberán incorporar las determinaciones y condiciones necesarias para una implantación adecuada del citado uso en el ámbito de que se trate, de conformidad con las instrucciones –en su caso- que se hayan establecido en la ficha correspondiente.

Artículo 165

Compatibilidad de los Usos con el Residencial

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos específicos o pormenorizados, y –en caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes, en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Con la categoría de uso Residencia Unifamiliar, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
- Turismo Rural, en los asentamientos rurales y agrícolas y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.
 - Despacho profesional anexo a la vivienda del titular.
 - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas, así como la Ordenanza Municipal que las desarrolle.
 - Dotaciones Públicas cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.
 - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
3. Con la categoría de Uso Residencial Rural, se admiten como compatibles los usos reseñados en el número anterior, y, además los siguientes:
- Turismo Rural, en los asentamientos rurales y agrícolas y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.
 - Comercial, en las categorías de puestos de venta y pequeño comercio.
 - Hostelería, en las categorías de kioscos o terrazas, bares, cafeterías y pequeños restaurantes, con las limitaciones y condiciones que establecen estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que la desarrolle.
 - Usos primarios de agricultura tradicional y Ganadería estabulada familiar o artesanal, en las condiciones y con las limitaciones que determinan estas Normas, la legislación sectorial aplicable y la Ordenanza Municipal que regule tales actividades.
4. En la categoría específica de Residencial Colectiva se determinan como compatibles los siguientes usos:
- Turismo en categoría hotelera de Pensiones.
 - Turismo Rural, en los asentamientos rurales y en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.
 - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación,

salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.

- Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones: en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada.
- Los usos comerciales en las categorías de Gran Comercio y Galería Comercial, sólo se admiten en la planta, sótano, baja y primera superior de la tipología de Edificación Cerrada y Abierta.
- Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, y los Talleres domésticos o artesanales, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipologías de Edificación Cerrada y Abierta, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.
- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las

plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

- Los usos de equipamientos y dotaciones podrán ubicarse en las plantas bajas y superior primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada y en las plantas bajas de la edificación Abierta en Bloque.

5. La compatibilidad del uso de Hostelería con el Residencial, estará condicionada en cualquier caso por lo que determine la Ordenanza Municipal correspondiente que desarrolle estas Normas. Esta Ordenanza podrá incluso establecer limitaciones y prohibiciones para tales actividades en las zonas o calles en las que exista una acumulación inadecuada de establecimientos de este uso o se produzca o prevean efectos negativos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras, aunque tales molestias provengan de la reunión de personas en el exterior o en las proximidades de dichos locales. Las determinaciones y los procedimientos que contenga dicha Ordenanza respetarán el marco establecido en la legislación sectorial reguladora de las actividades clasificadas y de los espectáculos públicos y en su desarrollo reglamentario.
6. La compatibilidad del uso de Talleres Industriales con el Residencial sólo se admitirá en los supuestos y con las condiciones que se determinen en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas.

Artículo 166 **Condiciones Específicas de** **Compatibilidad del Uso Turístico** **con el Residencial**

En las situaciones ya existentes de coexistencia de los usos Residenciales y Turísticos, las condiciones de compatibilidad del uso turístico con el residencial en áreas existentes en las que la actividad turística se ha desarrollado de forma importante aunque no predominante, se establecen de forma individualizada para cada ámbito en su ficha correspondiente, sin perjuicio de la aplicación –en su caso– de las condiciones de compatibilidad de carácter general y las de admisibilidad de la actividad turística reguladas en el capítulo siguiente. Si en dichas fichas no se establecieran condiciones específicas, se aplicarán exclusivamente las compatibilidades admitidas en el artículo anterior.

Artículo 167 **Sustitución del Uso Residencial**

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier uso Dotacional o de Equipamiento privado que resulte viable en tal ubicación cuando se realice sobre la totalidad de un edificio o una parcela, y siempre que se declare a través de un informe justificativo de la necesidad o idoneidad de dicha sustitución adecuando la compatibilidad con los usos existentes en el entorno. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO

Artículo 168 **Definición del Uso Turístico**

1. Son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Los servicios de alojamiento turístico ofrecen de forma habitual a dichos visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, espacios adecuados para alojarse. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.

- Establecimientos turísticos convencionales
- Complejos turísticos
- Hoteles con oferta complementaria
- Establecimientos turísticos de naturaleza
- Establecimientos de Turismo Rural
- Campamentos de Turismo
- Establecimientos turísticos recreativos

Artículo 169 **Categorías Específicas del Uso** **Turístico**

1. Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos siguientes

categorías según sus características y calificación oficial:

- Hotel: establecimiento que ocupa la totalidad o una parte independizada de un inmueble construyendo sus dependencias un todo homogéneo y en el que se prestan servicios de alojamiento turístico junto a los complementarios que se deriven de la calificación correspondiente.

- Hotel Apartamento: establecimiento hotelero en el que cada unidad alojativa está dotada del equipo e instalaciones necesarias para la o conservación, preparación y consumo de alimentos.

- Apartamentos Turísticos establecimiento integrado por unidades alojativas con acceso común y destinadas al alojamiento turístico, contando cada unidad con los servicios y piezas propios de la calificación turística de apartamento (cocina, salón comedor, dormitorio y cuarto de baño) según las condiciones determinadas para las diferentes modalidades o tipos que establece la normativa sectorial turística.

- Hotel Ciudad: establecimiento hotelero, situado en áreas urbanizadas no turísticas y cuyos servicios de alojamiento se dirigen mayoritariamente a fines no vacacionales.

- Pensión: establecimiento situado en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras, y demás dotaciones que tengan el edificio. Se considera también parte de esta categoría cualquier otro tipo de establecimiento turístico alojativo

situado en un núcleo urbano que no alcance las condiciones de la normativa sectorial para poder ser incluido en alguna de las categorías anteriores.

2. Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos turísticos los establecimientos cuya capacidad alojativa sea superior a las 500 plazas que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella; las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir al propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:

- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50 % del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico. La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios han de ser gestionados de forma conjunta, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.

3. Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:

Su localización respecto a determinados recursos que constituyen la base de la explotación

La prestación de servicios complementarios especializados

Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.

4. Se considerarán incluidos en la categoría de Hoteles con oferta complementaria los establecimientos que respondan a la definición de complejos turísticos y que cumplan las condiciones para ser consideradas como tales, pero cuya capacidad sea inferior a las 500 plazas.

Se calificará como establecimiento turístico de naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características: Físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza se dividen en las siguientes categorías :

5. Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza se dividen en las siguientes categorías:

- Casas Rurales: edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico artísticos en las que presta servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.

6. Se considerarán incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles(tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, y, en su caso, en albergues desmontables, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.

7. Se considerarán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, y destinadas fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.

Artículo 170 **Condiciones Generales de** **Admisibilidad del Uso Turístico**

1. El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por este Plan General.
2. La definición de un área o sector como de uso turístico, supone la aplicación de los criterios, condiciones, parámetros y estándares del uso turístico que se contienen para dicho ámbito en este Plan General, en el planeamiento insular y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario. En consecuencia, las condiciones de admisibilidad del uso turístico que establece el planeamiento municipal, de aplicación genéricas o referidas a ámbitos concretos, deberán entenderse siempre sin perjuicio de la aplicación de las normas e instrumentos de rango superior.
3. Los usos turísticos de las categorías de turismo rural o de turismo especializado vinculado a actividades propias del suelo rústico, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial

turística. Los establecimientos de turismo especializado no se admite en categorías de suelo rústico de protección ambiental.

4. El tratamiento diferenciado que necesariamente deben tener las áreas o sectores ordenados con uso característico turístico o residencial-turístico o residencial-turístico, ya existente en el término municipal, supone la conveniencia de señalar las instrucciones precisas para la ordenación que se formule. Tales condiciones o instrucciones particulares se contienen en las fichas respectivas de cada área o sector, o bien en los criterios y directrices recogidos en la Memoria de Ordenación.

Artículo 171 **Condiciones Particulares de** **Admisibilidad del Turismo Rural**

1. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementan las tradicionales.
2. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que e cumplan las condiciones de estas Normas.
3. Los establecimientos de turismo rural se admiten en las áreas urbanas, en los asentamientos rurales y en el suelo rústico de asentamiento

agrícola, cuando se autoricen de conformidad con la legislación aplicable, el planeamiento territorial y según lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 172 **Condiciones Particulares de Admisibilidad del Turismo Especializado de Naturaleza.**

1. Los establecimientos turísticos de naturaleza han de emplazarse necesariamente en entornos de suelo calificados como de protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.
2. Sólo se admitirá la implantación de hoteles de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.
3. De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquél a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios

necesarios correrán a cargo de la promoción.

4. Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista.

Artículo 173 **Ordenación Pormenorizada del Uso Turístico.**

1. En los Planos Ordenación pormenorizada y respecto a los ámbitos que ordenan, se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero, (Apartamento turístico), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de los contenidos en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.
2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las Disposiciones Adicionales de estas Normas. En el supuesto de que la actividad se realice en la modalidad de Hotel Apartamento, las dotaciones complementarias mínimas del establecimiento serán las contempladas en la normativa turística para la modalidad de Hoteles. No se admite la categoría pormenorizada de Pensiones, salvo las ya existentes.

3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero, salvo en la categoría pormenorizada de Pensiones. La categoría mínima que se establece es la de tres llaves o similar que defina la normativa turística, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las Disposiciones Adicionales de estas normas.

Artículo 174 **Compatibilidad de Usos con el Turístico**

1. El uso turístico se considera secundario en las parcelas de Ciudad Jardín, Edificación Mixta, Edificación Cerrada y Edificación Abierta, previstas en la Zona Turística Puerto de la Cruz-Valle de La Orotava delimitada por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife y en el Conjunto Histórico de la Villa de La Orotava.
2. Los usos compatibles con el uso turístico son los siguientes:
 - Los usos comerciales, de oficinas, de hostelería y recreativos se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior, y como servicio complementario de la actividad turística.
 - El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Artículo 175 **Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos**

Los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y en el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Artículo 176 **Condiciones Particulares de los Establecimientos de Turismo Rural**

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas de localización, de construcción anterior a 1950, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural, cumpliendo las condiciones que se establecen en estas Normas.
2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en estas Normas, y con la normativa sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así se determine y autorice.
3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría pormenorizada en la normativa sectorial aplicable.
4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural

que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o de eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación.

población residente y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades. En base a estas características y a sus consiguientes requisitos urbanísticos y territoriales, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías

- Comercial
- Hostelería
- Oficinas

Artículo 177 **Establecimientos turísticos especializados**

1. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife limita la instalación de los complejos turísticos a las Zonas Turísticas delimitadas por el mismo y los establecimientos turísticos ligados a la naturaleza a los Parques Rurales.
2. Por tanto, este Plan General de Ordenación no ha previsto el desarrollo de los citados establecimientos.

Artículo 179 **Categorías Específicas del Uso Terciario**

A la categoría de comercio minorista se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos ; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc). Un espacio con esta calificación podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50 % de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general. Se establece la pormenorización de 3º grado siguiente.

CAPÍTULO 4. USOS TERCIARIOS

Artículo 178 **Definición de Uso Terciario**

1. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes, mensajería, etc. Desde la óptica urbanística y territorial, los usos terciarios se caracterizan por la vinculación de la actividad a un espacio, la posibilidad asistencia frecuente del público en general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la

Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 40 m²) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

Local comercial pequeño: local permanente cerrado situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 200 m².

Local comercial mediano: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 200 y 750 m².

Local comercial grande: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m².

Mercado: edificación unitaria de titularidad pública en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y /o de ocupación temporal, para la venta minorista. En esta no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos al 70 % de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún local o puesto individual puede tener superficie de venta mayor de 500 m².

Galería comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².

Almacén comercial no especializado: establecimiento de venta detallista que se conforma como una única edificación, en el que se ofrece un surtido amplio de productos sin predominio de los alimentarios presentados en secciones múltiples, y cuya superficie de venta

total está comprendida entre 2.500 m² y 5.000 m².

Gran comercio especializado: establecimiento independiente, conformado como un edificio único, especializado en un determinado tipo de oferta comercial con superficie de venta comprendida entre 2.500 m² y 5.000 m². En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

Gran centro comercial: agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, cuya superficie de venta total (suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) está comprendida entre 2.500 m² y 15.000 m².

A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado.

Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.



Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 50 personas sentadas.

Restaurantes medianos: aquellos locales cuya capacidad oscile entre 50 y 100 personas sentadas.

Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 100 personas.

A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:

Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular y no supera los límites

dimensionales que se establecieran.

De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².

Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.

En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².

Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartición en despachos y / o locales de oficinas.

Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de esta características.

Artículo 180 Categorías Pormenorizadas del Uso Comercial

1. A los efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes categorías, en relación al espacio en el que se desarrollan las actividades comerciales y a sus formas de presentación empresarial o de venta:

- Puesto de venta: espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructura ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal,

tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

- Mercadillos: Superficie acotada con el fin de acoger una agrupación de puestos de venta, de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.

- Pequeño comercio: Local permanente, cerrado, situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 250 m².

- Comercio medio: Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m².

- Galería comercial: Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m².

- Centro comercial: Agrupación de varios establecimientos comerciales independientes en un inmueble común, con servicios y circulación general compartida, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es superior a 2.500 m².

2. Salvo que dicha legislación establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan

referencia a la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 181 Categorías Específicas del Uso de Oficinas

A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:

- Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del

El Secretario General
23-Mayo-2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de La Orotava el día 29-04-14 y confrontado con el original se encuentra conforme

titular y no supera los límites dimensionales que se establecieran.

De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².

- Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc.

En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².

- Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartición en despachos y/o locales de oficinas.
- Grandes oficinas : espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de esta características.

Artículo 182

Categorías Específicas del Uso de Hostelería

A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los

que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado.

- Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

Artículo 183

Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios

1. Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se

determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General, de los instrumentos de ordenación remitida o del planeamiento de desarrollo.

condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.

Artículo 184

Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería

1. La situación del comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos comerciales se consideran admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
3. Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
4. Las categorías de pequeño, medio comercio, se admiten como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y

5. Las categorías de Gran Comercio o de Galería Comercial, se admiten sólo en parcelas para las que se determine el uso comercial como característico.
6. Las categorías de Centro Comercial y Gran Comercio especializado sólo se admiten en las zonas determinadas al efecto en el planeamiento. Dichas instalaciones deberán estar conectadas con los Sistemas Generales Viarios o resolver dicha conexión en la forma que se determine expresamente. Su instalación requerirá la licencia comercial o autorización previa pertinente de la Administración competente y deberá cumplir con los estudios e informes previos de impacto social y económico que requiera la normativa sectorial de aplicación.
7. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
8. El uso de hostelería y de oficinas, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en estas Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de Ordenación incorporada o de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes

Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que ese autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

Artículo 185 **Usos Compatibles con el Comercio y la Hostelería**

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tiene como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras referencias en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o diferido, o en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas:

El uso de oficina en cualquiera de sus categorías.

Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.

Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.

Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios.

El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma

genérica.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

Artículo 186 **Definición de Uso Industrial**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Artículo 187 **Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial**

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías específicas del segundo nivel, de acuerdo con el PIOT, y de acuerdo con los tipos y situaciones siguientes, establecidos por este Plan General:

1. Tipos Industriales.

Se entiende por tipos aquella clasificación en base a las superficies máximas de la instalación y a los niveles de emisión de ruidos máximos.

- Tipo 1º. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:

- Superficie máxima: 50 m2.
- Nivel máximo ruido: 35 DB.
- tipo 2º.
- Superficie máxima: 400 m2.
- Nivel máximo ruido: 45 DB.

- tipo 3º.
- Superficie máxima: 600 m2.
- Nivel máximo ruido: 55 DB.

- tipo 4º.
- Superficie máxima: sin limitación.
- Nivel máximo ruido: 70 DB.

2. Situaciones

Se denomina situación a la ubicación de los locales o edificios de uso industrial, bien en zonas residenciales, bien en zonas industriales y, finalmente en las categorías de suelo rústico que lo toleren.

Las situaciones serán las siguientes:

SITUACION 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.

SITUACION 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.

SITUACION 3ª.-En edificios exclusivos para una industria.

SITUACION 4ª.-En todas las áreas industriales.

SITUACION 5ª.-Aislada en suelo rústico.

SITUACION 6ª.-Anejas a vivienda rural familiar.

a) A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.

b) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques de pan, autoservicios), si los niveles

de ruido de las maquinarias instaladas superan los límites establecidos, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso,(entre 0.6 y 0.9), determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de parámetros establecidos.

c) Los niveles de ruido establecidos para las distintas categorías se medirán en los colindantes en caso de medianerías o plantas superiores y en el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico. En caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 db.

Se considerará como exterior, cualquier punto ubicado a 1 mts. de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintos propietarios , cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer los límites especificados con anterioridad. En el caso de múltiples fuentes de un solo propietario, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad que considere adecuado a las circunstancias.

Artículo 188 Categorías Específicas del Uso Industrial

1. *Industria primaria:* cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios y cuya producción se origina en la propia zona (establecimientos de preparación de leche y sus derivados a partir de la producción ganadera local, bodegas elaboración de vino, etc.).

Según su especificidad y dedicación, se estará a las determinaciones de cada nivel y sin más limitaciones en las superficies mínimas, que las derivadas de las condiciones específicas de la categoría de suelo en que se encuentren ubicadas.

2. *Industria pesada*: cuando en los procesos de producción o transformación se utiliza maquinaria pesadas y/o agentes u acciones contaminantes.

Tipo 4º y solamente en la situación 4ª.

3. *Industria ligera*: cuando los procesos de producción e realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por acciones contaminantes o procesos similares.

Tipo 3º y se admiten en las situaciones 3ª y 4ª, con la salvedad de que, en la situación 3ª, no pueden localizarse en manzanas donde se ubiquen edificios de usos docente y sanitario-asistencial, ni tener sus accesos, en dicha situación, enfrente de la fachada principal de edificios con los usos anteriores.

4. *Talleres industriales y almacenes*: cuando la actividad se refiere a la reparación o almacenamiento de bienes y productos.

Tipo 2º y se admiten en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª con la salvedad de que en las situaciones 2ª y 3ª no pueden localizarse en parcelas colindantes o tener sus accesos enfrente de la fachada

principal de edificios de usos docente y sanitario-asistencial.

5. *Talleres artesanales o domésticos*: cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.

Tipo 1º y se admiten en todas las situaciones.

Artículo 189 Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial

1. Los usos industriales, en cualquiera de sus categorías, deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los usos industriales sólo están admitidos en los ámbitos en los que se señale expresamente, o cuando se admitan como compatibles. Cuando el uso característico de una parcela sea el Industrial, según los planos de ordenación pormenorizada, la ficha correspondiente del ámbito de que se trate expresa las categorías específicas puedan desarrollarse.
3. Las industrias primarias se admiten en áreas de suelo urbano, cuando se permitan expresamente, en el suelo rústico agrícola de acuerdo a estas Normas, y en sectores de suelo industrial cuyo planeamiento de desarrollo lo prevea.

4. Las industrias ligeras sólo se admiten en el interior de las áreas urbanas y sectores industriales, en las condiciones contempladas en estas Normas.
5. Los Talleres industriales, almacenes y los Talleres domésticos o artesanales sólo se admiten en los supuestos contemplados expresamente, debiendo cumplir con el establecido en estas Normas, así como en las disposiciones de este título en relación a los usos con los que se consideran compatibles.
6. Se prohibirá el trabajo nocturno, salvo casos excepcionales (panaderías, y actividades análogas que lo requieran), a partir de las 22 horas hasta las 8 horas en establecimientos ubicados en edificios de viviendas, y cuando se transmitan al exterior más de 30 db medidos en huecos practicables cerrados y en la posición mas desfavorable.

Artículo 190 **Compatibilidad del Uso Industrial**

Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.

Artículo 191 **Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos**

Deberán ubicarse en las plantas bajas o en los sótanos de los edificios de vivienda unifamiliar o de vivienda colectiva.

Artículo 192 **Condiciones Específicas para las Industrias Pesadas o Contaminantes**

1. El inicio o modificación de cualesquiera actividades potencialmente contaminantes requerirá la autorización de las Administraciones competentes, tras la verificación de que cumplen los límites de emisión establecidos legalmente para cada tipo contaminante.

En los proyectos de instalación, ampliación o modificación de instalaciones o industrias pesadas se adoptarán los procedimientos y las medidas correctoras más adecuadas para que los contaminantes emitidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire establecidos en la normativa vigente.

No se autorizará la ampliación de ninguna industria que no satisfaga los niveles de emisión que le sean aplicables, salvo que, junto con el proyecto de ampliación, presente otro de depuración de las emisiones ya existentes, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean aplicables, adoptando aquellos equipos contra la contaminación que sean técnicamente viables para la instalación existente, o bien cuando las nuevas instalaciones correspondientes a la ampliación de una planta ya existente, se ajusten a unos niveles de emisión más estrictos que los exigidos con carácter general para las nuevas industrias, de forma que le promedio de las emisiones de al instalación ampliada no rebase las correspondientes a una totalmente nueva.

Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio de la elaboración de los pertinentes estudios de impacto ambiental que sean exigibles y la concreción en el proyecto de cuantas medidas correctoras se propongan en dicho estudio, además de la aplicación obligatoria de cuantas limitaciones o condiciones se deriven de la legislación aplicable.

Artículo 193 **Condiciones Específicas para los Talleres y Depósitos de Automóviles**

1. Los talleres de automóviles, además de ajustarse a las condiciones exigidas a la categoría industrial en la que esté incluida, cumplirán los siguientes requisitos:

- a) No causarán molestias a vecinos y clientes, especialmente en lo que se refiere a ruidos y vibraciones.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 15 m² de taller.
- c) Queda expresamente prohibido la utilización de la vía pública a efectos de reparación o manipulación, debiéndose ejercerse ésta actividad en el interior de los talleres.
- d) No podrán situarse en el recinto del Casco Histórico ni en zonas de Ciudad Jardín y Edificación Abierta.

2. El emplazamiento de los depósitos de automóviles como almacenaje o desguace, habrá de emplazarse en áreas industriales o en lugares adecuados fuera de las zonas

residenciales aprobados previamente por el Ayuntamiento, quien impondrá además las condiciones a que se sujetarán los cerramientos si el emplazamiento fuera apto a tal fin.

CAPÍTULO 6. USOS PRIMARIOS

Artículo 194 **Definición de Usos Primarios**

1. Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación –salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.
2. Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.
3. Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económico generadora de ingresos de aquéllos dirigidos al autoconsumo.

Artículo 195 **Categorías Específicas de los Usos Primarios**

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías específicas de segundo nivel:

1. **Forestales:** Son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas, consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.
2. **Agrícolas:** Comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.
3. **Ganaderos:** Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.
4. **Extractivos:** Comprenden el conjunto de actividades minero-extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de agua ni el aprovechamiento de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.
5. **Marinos:** Se incluyen en la categoría específica de usos marinos las actividades directamente relacionadas

con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. El uso marino contemplado en categoría pormenorizada es el de las actividades acuícolas, distinguiendo entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral.

Artículo 196 **Categorías Pormenorizadas y** **Condiciones del Uso Agrícola**

La división del uso agrícola en categorías pormenorizadas del tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señala las siguientes categorías pormenorizadas del uso agrícola:

- **Mantenimiento de cultivos:** corresponde al ejercicio de la actividad agrícola en terrenos ya preparados para el desarrollo de este uso en forma tradicional y con intensidad moderada. Lleva aparejadas como intervenciones propias sólo las de remoción de ejemplares de la flora y la fauna silvestre dentro de las áreas de cultivo y siempre que no sean objeto de protección y las de plantación y recolección de cultivos. Esta categoría se admite en los suelos rústicos de protección agraria, de asentamientos rurales, de protección territorial, de protección natural, de

protección natural de espacios naturales protegidos, de protección paisajística y de interés cultural.

- Uso tradicional: implica un ejercicio más intenso de las actividades agrícolas, entendiéndose intervenciones propias de este nivel, además de las anteriores, las de abancalamiento, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), las de vallado (también con las características del entorno) y las de ampliación de viarios, instalaciones y edificaciones existentes hasta los límites justificados por las necesidades agrícolas. En terrenos con este uso se admiten intervenciones de nueva ejecución de instalaciones y edificios, si se justifica la necesidad de emplazarse junto a los cultivos (cuartos de aperos, pequeñas bodegas o queserías, silos, estanques, etc.). Esta categoría se admite en los suelos rústicos de protección agraria y de asentamientos rurales.

Artículo 197 **Categorías Pormenorizadas y** **Condiciones de Uso Ganadero**

El uso ganadero se divide, conforme al PIOT, en categorías pormenorizadas de tercer nivel, lo que se realiza en base a la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías pormenorizadas del uso ganadero:

- Pastoreo extensivo:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto,

permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y edificaciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas del entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

- Ganadería estabulada familiar:

Este nivel de uso se considera compatible, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo del suelo rústico de protección agraria, e incluso con la Residencia Rural en las viviendas emplazadas en ámbitos de asentamientos agrícolas y nunca en asentamientos rurales, según lo establecido en este Plan General y la legislación sectorial aplicable.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como obras de instalación y edificación, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

Se entienden adscribibles a ésta categoría las instalaciones que no superen las 10 madres, ya sea bovino, caprino, bovino, porcino o conejos. Asimismo se incluyen las que no superen 300 unidades en gallinas o 500 unidades en pollos.

- Ganadería estabulada artesanal:

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las

dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial.

Este nivel de uso se considera compatible, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo del suelo rústico de protección agraria, e incluso con la Residencia Rural en las viviendas emplazadas en ámbitos de asentamientos agrícolas y nunca en asentamientos rurales, según lo establecido en este Plan General y la legislación sectorial aplicable.

Se entienden adscribibles a ésta categoría las instalaciones que no superen las 75 madres, ya sea bovino, caprino, bovino ; 40 madres en porcino; 150 madres en conejos. Asimismo se incluyen las que no superen 800 unidades en gallinas o 2.000 unidades en pollos.

- Ganadería establecida industrial:

En este nivel de uso, el ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o predominante en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento.

Este nivel de uso se admiten solamente en la categoría del suelo rústico agrario, y no es admisible ni en los asentamientos agrícolas ni en los asentamientos rurales, y en las condiciones reguladas en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable normativa reguladora de las actividades clasificadas.

Se entienden adscribibles a ésta categoría las instalaciones que superen las 75 madres, ya sea bovino, caprino, bovino; 40 madres en porcino; 150

madres en conejos. Asimismo se incluyen las que superen 800 unidades en gallinas o 2.000 unidades en pollos.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas la que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

Artículo 198 **Condiciones del Uso Extractivo**

1. Los usos mineros extractivos se prohíben expresamente, salvo cuando se asigna a ámbitos acotados con carácter temporal de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas éstas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.
2. El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial o territorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.
3. Las actividades extractivas existentes solamente podrán proseguir, o iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctona, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse las garantías económicas

que asegure la restitución paisajística. En cualquier caso, estarán acondicionadas al estudio de impacto paisajístico y ambiental, y a las medidas que se determinen en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Artículo 199 **Condiciones de los Usos Marinos**

Las instalaciones acuícolas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezca los planes especiales sectoriales a los planes especiales del litoral.

Artículo 200 **Condiciones de Admisibilidad de los Usos Primarios**

Las condiciones de admisibilidad de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en estas Normas según las clases de suelo, la tipología edificatoria, y el uso en la que se desarrollen, y de las directrices que establece el planeamiento insular.

Artículo 201 **Compatibilidad de Usos con los Primarios**

La compatibilidad de usos en cada uno de las categorías de usos primarios con los derivados de las disposiciones contenidas en estas Normas, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate, y los artículos anteriores de este mismo Título.

CAPÍTULO 7 **USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO**

Artículo 202 **Definición del Uso Dotacional**

1. Son usos dotacionales los que se prestan a la población servicio de carácter básico o considerados como necesidades básicas por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.

Artículo 203 **Definición del uso de Equipamientos**

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privadas, con aprovechamiento lucrativo.

Artículo 204 **Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento**

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías específicas de segundo nivel de los usos dotacionales:

1. *Educativos*: equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias con independencia de la titularidad pública o privada. Se entenderán

comprendidos en este uso las instalaciones deportivas, patios de juegos, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

2. Sanitarios: equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.
3. Social asistencia: equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guardería, casa de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).
4. Deportivo: equipamientos o instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ellos. No se consideran de uso dotacional sino de uso recreativo las instalaciones deportivas de titularidad privada.
5. Cultural: equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.).
6. Administraciones Públicas: equipamientos destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios

públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

7. Defensa y Seguridad: equipamientos e instalaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc).
8. Cementerio: equipamientos destinados a servicios funerarios y al enterramiento de restos humanos.
9. Religioso: centros destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de carácter privado.
10. Otros equipamientos: equipamientos de uso dotacional público no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, dada la diferencia que puede producirse (centros de visitantes, almacenes municipales, perreras, etc.).
11. Espacios libres públicos: terrenos destinados a esparcimientos, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Artículo 205 Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías pormenorizadas, a los

efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

- Parques urbanos:

Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.

- Plazas:

Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y el esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- Áreas ajardinadas:

Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.

- Espacios libres de protección:

Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Artículo 206

Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones públicas y equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, tales efectos, se representan en la documentación planimétrica del Plan General o del instrumento de ordenación remitida o de desarrollo; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.
2. Los equipamientos habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y –en especial– las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar –en su caso– de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
4. Cuando el uso de equipamiento se desarrolle en parcelas que conforman una manzana completa, será de aplicación la tipología mayoritaria del entorno que más convenga, con el fin de adecuar y flexibilizar las condiciones morfológicas de manera que no se limite funcionalmente la actividad a desarrollar en los mismos. De considerarse necesario, por las características de la edificación a implantar, se podrá tramitar un Estudio de Detalle que defina las

alineaciones interiores y concrete la ubicación del volumen edificable. En estos casos se deberá reservar, al menos, un 20% de la superficie de la parcela para zona ajardinada, salvo que e justifique suficientemente la inoportunidad de tal medida en relación a las necesidades de la actividad dotacional.

5. En el caso de que el equipamiento se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan que se contemplan para los equipamientos en cada supuesto tipológico, según lo contenido en estas Normas.
6. Si el equipamiento se ubicara en suelo rústico deberán cumplirse también las exigencias, condiciones y limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable, debiendo proyectarse de forma que produzcan el menor impacto visual y la menor afección al territorio.
7. Los edificios destinados al uso de equipamiento docente y sanitario se atenderán a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes directores sectoriales, en su caso.

Artículo 207 **Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos**

1. La sustitución de un equipamiento existente –sea de titularidad pública o privada- sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional de equipamiento o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que exista informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos docente, cultural, sanitario, social asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse mutuamente, siempre que se justifique está cubierta la demanda del que va a eliminarse y existe déficit del que va a sustituirlo. Tal cambio de uso específico no se considerará modificación del planeamiento.

Artículo 208 **Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones**

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos dotacionales, además del uso principal según la categoría específica a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a equipamientos culturales, social-asistenciales y deportivos podrán autorizarse como compatibles los usos terciarios que coadyuven a los fines dotacionales previstos, según la funcionalidad propia del equipamiento.

El Secretario General
23-Mayo-2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario.
4. En los equipamientos docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres industriales y de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.

Artículo 209 **Compatibilidad de Usos en los** **Espacios Libres Públicos**

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a usos dotacionales en cualquiera de sus categorías, incluso plantas de equipamientos y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines ubicados bajo rasante de la superficie de las plazas hasta un máximo del 100% de ocupación del suelo, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas.
2. En los Parques Urbanos podrá

además disponerse el uso de cualquier equipamiento de titularidad pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública.

CAPÍTULO 8. USOS DE **INFRAESTRUCTURAS**

Artículo 210 **Definición de los Usos de** **Infraestructuras**

Los usos dotacionales de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso.

Artículo 211 **Categorías Específicas y** **Pormenorizadas de las** **Infraestructuras**

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías específicas del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. *Hidráulicas:*
Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y

pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas en depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

2. *Saneamiento:*

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

3. *Energía:*

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías

pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torreas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. *Telecomunicaciones:*

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

5. *Estación de Servicio:*

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra

vinculadas a éstos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esas Normas.

6. Estación de Transporte:

Espacios –acceso desde la vía pública- y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos terrestres de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (pequeño comercio, bares, etc.).

7. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

8. Tratamiento de Residuos:

Instalaciones destinadas a la gestión tratamiento, recuperación o eliminación de los residuos (salvo las de saneamiento), mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente.

9. Red viaria:

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxiliar, urgencias, parada de guaguas, etc.) y franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir –a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias.

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.
- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación vigente de carreteras.
- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructuradores de las tramas que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 29-04-14 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme

El Secretario General
23-Mayo-2014



como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.

- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.

- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación

restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni generalmente puede circular un vehículo a motor, dado que discurren muy ajustadas a la topografía del terreno.

10. *Mantenimiento de Viales y Carretera:*

Infraestructuras propias de los servicios de construcción, reparación y mantenimiento de carreteras.

Artículo 212 **Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras**

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Dada la existencia en el término municipal de espacios de alto valor medio ambiental y la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si

suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

Artículo 213 **Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica**

1. Los trazados serán prioritariamente enterrados en los que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de

aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.

2. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta tensión deberá guardar una distancia a toda edificación residencial o dotacional de 50 metros cada 100 kv.
3. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.

Artículo 214 **Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones**

1. Se permite la instalación de antenas de infraestructura radioeléctricas en suelo urbano y en suelo rústico de asentamiento rural sobre la cubierta de los edificios, en las condiciones establecidas en la ordenanza municipal reguladora de la instalación y explotación de infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación.
2. En suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado se ajustarán a las condiciones establecidas para el suelo urbano en general. En suelo urbanizable, sectorizado o no sectorizado sólo se podrán autorizar antenas u otras instalaciones de telecomunicación con carácter provisional, que habrán de ser demolidas y/o desmanteladas cuando así lo requiera la Administración municipal sin derecho a indemnización alguna.
3. En suelo rústico de protección agraria y de asentamientos rurales se podrán instalar antenas sobre el terreno en

las condiciones establecidas en la citada Ordenanza. No se podrán ubicar antenas en terrenos afectados por la zona de protección de cauces y comunicaciones viales, ni en terrenos que el Plan general reserve para Sistemas generales, salvo que la citada reserva haya sido prevista para dicho uso.

4. Todas estas instalaciones deberán ajustarse a lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias.

alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

2. Esparcimiento en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

CAPÍTULO 9. USOS RECREATIVOS

Artículo 215

Definición de los Usos Recreativos

Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

Artículo 216

Categorías Específicas de los Usos Recreativos

Los usos recreativos se dividen en las categorías específicas del segundo nivel según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Tales categorías específicas son las siguientes:

1. Esparcimiento en espacios no adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente,

3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este Plan General y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento sectorial o territorial.

4. Esparcimiento en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

Artículo 217 Categorías Pormenorizadas de los Usos Recreativos

1. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios no adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos tres categorías pormenorizadas del tercer nivel, según las características del ejercicio de estas actividades:

- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse a título enunciativo: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo

ligero y no motorizado. No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.

Se señalan, a título enunciativo: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

- Esparcimiento con vehículos de motor:

Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualesquiera de las actividades incluidas en algunas de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizadas y con asistencia de público.

A título enunciativo, se pueden señalar las siguientes actividades: carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys), carreras ciclistas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios adaptados:

Los usos de esparcimientos en espacios adaptados se dividen en categorías pormenorizadas del tercer nivel dependiendo de las características de las actividades

para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidad de transformación del medio que implican.

Entre estas categorías pormenorizadas, a título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campo para aprendizaje de entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada, etc.

3. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en espacios edificadas:

Los usos de esparcimiento en espacios edificadas pueden dividirse en categorías pormenorizadas en tercer nivel según la naturaleza de las actividades que comprenden.

A título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: estadio y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos y salas de juegos, etc.

4. Categorías pormenorizadas del esparcimiento en complejos recreativos:

El uso de esparcimiento en complejos recreativos se divide en categorías pormenorizadas del tercer nivel atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprende.

A título enunciativo, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos,

parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, circuitos deportivos para vehículos a motor, etc.

Artículo 218 **Condiciones de Admisibilidad de los Usos Recreativos**

Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares –en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las presentes Normas sobre régimen del suelo, sobre aspectos medioambientales y sobre las condiciones de la edificación.

1. De cualquier manera, este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbito o parcelas concretas en la planimetría de ordenación pormenorizada o en la estructura general. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan en cada caso en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate.

2. Las edificaciones destinadas a uso recreativos y los espacios adaptados para ello en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentaria de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
3. En todo caso, dichas especificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

Artículo 219 **Excepciones a la Calificación de Usos Recreativos**

1. Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.
2. Los espacios destinados de forma permanente a usos recreativos que estén ubicadas y vinculados a un complejo turístico dentro de la unidad de explotación, serán calificados como uso turístico.

Artículo 220 **Compatibilidad de los Usos Recreativos**

1. La compatibilidad de otros con los usos recreativos está en función de la regulación de los usos en los

espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y –en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.

2. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos. Sin embargo, en los epígrafes siguientes de este artículo, se establecen determinaciones genéricas al respecto.
3. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con lo usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este Plan General para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y –en su caso- el planeamiento territorial correspondiente.
4. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptada y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas.
5. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales, y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o

mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

6. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas –únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y en el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.
7. Los usos de equipamientos dotacionales son compatibles con los de carácter recreativo cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complementa u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

CAPÍTULO 10. USOS MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 221 Definición de los Usos Medioambientales

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al

servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.

Artículo 222 Categorías Específicas de los Usos Medioambientales

Los usos medioambientales se dividen –según su naturaleza y características- en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

1. Usos de conservación medioambiental:

Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

Artículo 223 Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías pormenorizadas de tercer nivel:

- Vigilancia ambiental.
- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
- Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías

pormenorizadas:

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
- Observación y control astronómicos;
- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías pormenorizadas del tercer nivel:

- Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

Artículo 224 Condiciones Generales de los Usos Medioambientales

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede

suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un plan especial o instrumento de ordenación del ámbito en el que pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en las mismas y en la legislación sectorial y ambiental de aplicación.

En consecuencia, la admisibilidad de este uso en un ámbito territorial no implica por sí sola que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará dotacional, en la categoría que corresponda.

TITULO QUINTO. LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO.

Artículo 225 Situación legal de consolidación

1. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o

iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

2. A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.
3. De la misma manera, se entenderá que la nueva regulación resulta necesariamente incompatible, de imposible coexistencia, cuando su aplicación conlleve necesariamente la obtención del suelo en que se ubica la instalación, construcción y edificación, para su destino público o requiera de una actuación pública que impida la utilización de las instalaciones, construcciones y edificaciones que queden en situación de consolidación

Artículo 226 Situación legal de fuera de ordenación

1. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones,

edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado. En el supuesto que sean legalizables, permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, de conformidad con lo dispuesto en este texto refundido.

2. Igual régimen de fuera de ordenación se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubieran erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas en su lugar la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

Artículo 227

Efectos de la situación legal de consolidación

La situación legal de consolidación admitirá con carácter general cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento. Respecto al uso, admitirá con carácter general las obras que consistan en la

mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. No se admitirán cambios de uso que supongan una alteración sustancial del destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

En esta situación, además de las obras de consolidación, rehabilitación o remodelación antes citadas, se admitirán las siguientes obras de ampliación manteniendo la edificación existente:

- Si se incumple la ocupación, se podrá ampliar el edificio en altura o bajo rasante, sin incrementar dicho incumplimiento.
- Si se incumple el retranqueo mínimo o la altura máxima, se podrá ampliar el edificio en horizontal, en altura o bajo rasante, respetando estos parámetros.
- Si se incumple la edificabilidad máxima, se podrá ampliar el edificio sólo bajo rasante.

No se permitirá ningún cambio del uso existente que sea contrario al admitido por este Plan General de Ordenación.

La demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés

general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

Artículo 228 **Efectos de la situación legal de fuera de ordenación.**

Con carácter general, y mientras se mantenga su disconformidad con la ordenación, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA **Régimen Transitorio de la Gestión Urbanística**

Todo los procesos de gestión urbanística que se encuentren en curso de ejecución o hayan obtenido la Aprobación Inicial

con anterioridad a la del presente Plan General, y para los que el Plan General determina la continuidad de los mismos conforme al régimen con el que se iniciaron, se consideran de régimen transitorio a todos los efectos y continuarán sus trámites y procedimientos de conformidad con lo establecido en los respectivos instrumentos, salvo que se introduzcan otras determinaciones en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

SEGUNDA **Régimen Transitorio de la Ordenación Pormenorizada**

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General que esta Revisión considera vigentes y a los que remite la ordenación pormenorizada deben entenderse como propios del presente documento, siendo por tanto asumidos como instrumentos de desarrollo del mismo, a los efectos de la remisión que se efectúa a su ordenación pormenorizada y sin perjuicio de las determinaciones o instrucciones que se introduzcan en la ficha correspondiente.
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo o de Modificación puntual del Plan General, que a la entrada en vigor de esta Revisión se encuentren aprobados inicialmente se consideran de régimen transitorio y podrán continuar su tramitación conforme a las prescripciones que le sean de aplicación.